

Handlungsleitfaden

Umgestaltung von Blockinnenbereichen
in der Krefelder Innenstadt



Auftraggeber:
Stadt Krefeld
Der Oberbürgermeister
Stadtplanung
Konrad-Adenauer-Platz 17 • 47803 Krefeld



Gefördert mit Mitteln
der Städtebauförderung durch:

Ministerium für Bauen, Wohnen,
Stadtentwicklung und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen



Bundesministerium
für Verkehr, Bau
und Stadtentwicklung

Dortmund/Krefeld Oktober 2012

Bearbeitung:
Büro für Architektur und Stadtentwicklung BASTA
Borsigstr. 1 • 44145 Dortmund
0231-7281879 • basta.do@cityweb.de
Dipl.-Ing. Ute Ellermann, Landschaftsarchitektin AKNW
Dipl.-Ing. Adriana Haberer, Landschaftsarchitektin BDLA



Inhalt

1. Einleitung	4
2. Rahmenbedingungen und Bestand	5
2.1. Bestandserhebung	5
2.1.1. Durchführung einer Schnellerhebung für 14 Baublöcken	5
2.1.2. Bewertung von 14 Baublöcken	8
2.1.2.1. Bewertung der Baublöcke des Typs Kfz-Baublock	9
2.1.2.2. Bewertung der Baublöcke des Typs Gewerbe-Baublock	9
2.1.2.3. Bewertung der Baublöcke des Typs Flügelbauten-Baublock	10
3. Analyse typischer Baublöcke in der Krefelder Innenstadt und beispielhafte Gestaltungskonzepte	12
3.1. Typ Kfz-geprägter Baublock	13
3.1.1. Stärken und Schwächen	13
3.1.1.1. Ausgewählte soziale Indikatoren	14
3.1.1.2. Gewerbliche Nutzungen und soziale Einrichtungen	14
3.1.1.3. Verkehrssituation/umliegender Straßenraum	15
3.1.1.4. Bauliche Situation und Freiraumnutzungen	15
3.1.2. Restriktionen	17
3.1.3. Umnutzungspotenziale und Gestaltungsmodule	18
3.2. Typ Gewerbe-geprägter Baublock	23
3.2.1. Stärken und Schwächen	23
3.2.1.1. Ausgewählte soziale Indikatoren	23
3.2.1.2. Gewerbliche Nutzungen und soziale Einrichtungen	24
3.2.1.3. Verkehrssituation/umliegender Straßenraum	24
3.2.1.4. Bauliche Situation und Freiraumnutzungen	25
3.2.2. Restriktionen	26
3.2.3. Umnutzungspotenziale und Gestaltungsmodule	27
3.3. Typ Flügelbauten-geprägter Baublock	31
3.3.1. Stärken und Schwächen	31
3.3.1.1. Ausgewählte soziale Indikatoren	31
3.3.1.2. Gewerbliche Nutzungen und soziale Einrichtungen	31
3.3.1.3. Verkehrssituation/umliegender Straßenraum	32
3.3.1.4. Bauliche Situation und Freiraumnutzungen	32
3.3.2. Restriktionen	33
3.3.3. Umnutzungspotenziale und Gestaltungsmodule	34

4. Geschätzte Baukosten	40
4.1. Kfz-geprägter Baublock	40
4.2. Gewerbe-geprägter Baublock	43
4.3. Flügelbauten-geprägter Baublock	43
5. Fördermöglichkeiten	45
5.1. Umgestaltung von Freiflächen/Außenanlagen im Wohnumfeld	46
5.1.1. Hofbegrünungsprogramm der Stadt Krefeld	46
5.1.2. Altersgerecht Umbauen, Förderung des Barriereabbaus im Wohnungsbestand	46
5.2. Umgang mit dem Niederschlagswasser	47
5.3. Photovoltaik-Anlagen	48
5.3.1. Solar-Check NRW-Private	48
5.3.2. Erneuerbare Energien: Installation von Photovoltaikanlagen zur Wärmegewinnung	49
5.3.3. Stromgewinnung aus solarer Strahlungsenergie	49
5.3.4. progres.nrw – Programm für rationelle Energieverwendung, regenerative Energie und Energiesparen – Programmbereich Markteinführung	49
6. Good-Practice-Beispiele	50
6.1. Innenhof mit gestaffelt angelegten Sitzplätzen	52
6.2. Gemeinschaftshof und separate Dachterrassen auf Flügelbauten	54
6.3. Dachterrasse auf Flügelbau mit gewerblicher Nutzung	56
6.4. Kinderfreundliche Gartengestaltung und Photovoltaik	56
6.5. Umgang mit Regenwasser	57
6.6. Garagen/Autoabstellplätze	58
6.7. Anlage von Gemeinschaftsgärten	59
7. Anhang	60

Foto- und Abbildungsnachweis

Alle Fotos/Abbildungen ohne Nachweis: BASTA 2011/2012 außer

Seite 6: Stadt Krefeld

Seite 35 1. Reihe mitte und 2. Reihe links, Seite 57 rechts unten und S. 59 rechts unten: Fa. Optigrün

Seite 35 2. Reihe rechts: Fa. Warco

Seite 50: Jürgen Monderkamp

Seite 57 mitte oben: Arbeitsblatt DWA-A 138, April 2005

Seite 57 rechts mitte: Fa. Mall

Seite 58 rechts mitte: Fa. Solarworld AG

Seite 58 rechts unten: Fa. Fritz Müller

Hinweis: Aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit wird auf die geschlechtsneutrale Differenzierung, z.B. Bewohner/in/nen oder Nutzer/in/nen, verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für beide Geschlechter.

1. Einleitung

Im Integrierten Handlungskonzept zur Durchführung von Maßnahmen des Programms Stadtumbau West für die Krefelder Innenstadt vom Juli 2010 wird festgestellt, dass im Rahmen des angestrebten Stadtumbauprozesses der Aufwertung und Gestaltung von Blockinnenbereichen eine wichtige Bedeutung zukommt. Das Programmgebiet befindet sich innerhalb des Krefelder Stadtrings. Erneuerungsaktivitäten privater Grundstückseigentümer in diesem Gebiet sollen initiiert, gefördert und unterstützt werden. Als Anlaufstelle für interessierte Eigentümer und Bewohner wurde im Februar 2012 ein Stadtumbaubüro in der St.-Antonstraße 69-71 eingerichtet.

Bei dem Gebiet handelt es sich um ein hoch verdichtetes innerstädtisches Wohnquartier mit attraktivem Altbaubestand aus der Gründerzeit, vorwiegend bestehend aus dem typischen sogenannten „Krefelder Haus“. Kennzeichnend dafür sind die Bauweise des Haupthauses mit einer 3 oder 4 Fenster umfassenden Straßenfrontbreite sowie das Angebot zusätzlichen Wohnraums in einem in den Blockinnenbereich hinein gebauten, dem Haupthaus angegliederten Flügelbau.

Traditionell ist das Quartier mit Gewerbebetrieben und Produktionsfabriken durchsetzt. Auf Grund der historischen Entwicklung befinden sich die Funktionen Arbeiten und Wohnen oft in unmittelbarer Nachbarschaft. Die direkte Nähe zur Einkaufszone der Innenstadt ist einer der Gründe für ein überdurchschnittlich hohes Verkehrsaufkommen in den Anliegerstraßen dieses Gebietes. Eine Belastung stellt sowohl der fließende Verkehr als auch der ruhende Verkehr dar. Nicht nur im öffentlichen Raum wird Platz zum Abstellen von PKW benötigt. Darüber hinaus werden in den Bereichen, in denen sich über Zufahrten die Möglichkeit bietet, private Flächen in den Blockinnenbereichen als Abstell- und Garagenflächen für PKW genutzt. Diese vorzufindende Mischung aus Wohnnutzungen, gewerblichen Nutzungen sowie Nutzungen durch PKW verursacht Restriktionen in der Freiraumnutzung. Sie kann aber auch bei entsprechender Bereitschaft der Eigentümer und Bewohner Potenziale für eine neue kreative Inanspruchnahme von Freiflächen und kleinen Räumen bieten und als Chance genutzt werden. Insbesondere in den Baublöcken mit geschlossener Blockrandbebauung kommen den Innenbereichen als Potenzialflächen für ruhigen Aufenthalt, Freizeitnutzung und Erholung im Freien eine besondere Bedeutung zu.

Mit dem Handlungsleitfaden für Blockinnenbereiche in der Krefelder Innenstadt werden exemplarische Möglichkeiten der großräumigeren Neuordnung und Gestaltung von Freiflächen für drei typische Baublöcke aufgezeigt. Mögliche Gestaltungsvarianten z.B. hinsichtlich der Nutzung und Begrünung von Dachflächen, der alternativen Nutzung von Garagenhöfen und Stellplätzen sowie Schuppen und Kleingebäuden werden entwickelt.

Darüber hinaus werden konzeptionelle Lösungen für eine alltagsorientierte Gestaltung und Nutzung der wohnungsnahen Freiräume dargelegt. Aussagen zu auftretenden Kosten und mögliche Förderangebote ergänzen den Leitfaden, der als Grundlage zur Beratung von Grundstücks- und Immobilieneigentümer sowie von Bewohnern im Quartier dienen soll.

2. Rahmenbedingungen und Bestand

Die Auswahl dreier typisierter Baublöcke erfolgt durch ein abgestuftes Bewertungsverfahren. Zunächst wurde durch eine Vorauswahl von Baublöcken seitens des Auftraggebers die Anzahl der zu betrachtenden Baublöcke auf 14 begrenzt und diese drei charakteristischen Nutzungstypen zugeordnet. Im Rahmen einer Schnellbegehung und der Auswertung von Indikatoren erfolgte eine Beurteilung und Einordnung dieser Blockbereiche, die zu einer Auswahl je eines typischen Baublockes je Blocktyp führte.

Jeder dieser ausgewählten Baublöcke wird einer detaillierten Betrachtung unterzogen. Auf der Grundlage einer Analyse von Mängeln, Chancen und Potenzialen eines jeden Blockinnenbereiches werden im nächsten Schritt Gestaltungsvorschläge mit Nutzungsvarianten entwickelt, exemplarisch Kosten dargestellt sowie Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten für bauliche Maßnahmen in den Freiflächen skizziert. Anhand von Good-Practice-Beispielen wird zudem die Bandbreite der Handlungsmöglichkeiten zur Schaffung von zeitgemäßen, attraktiven und zielgruppenbezogenen Gestaltungsmöglichkeiten illustriert.

2.1. Bestandserhebung

2.1.1. Durchführung einer Schnellerhebung bei 14 Baublöcken

Das Untersuchungsgebiet zur Typisierung von ausgewählten Blockinnenbereichen ist ein Teilbereich des Stadtumbau-West-Gebietes und wird begrenzt durch den Frankenring im Westen, die St. Anton-Straße im Norden, den Westwall im Osten und den Deutschen Ring im Süden. Dieser Teilraum der Krefelder Innenstadt ist geprägt durch eine Mischung von geschlossener Blockrandbebauung aus dem ausgehenden 19. und Anfang des 20. Jahrhunderts mit Wohnnutzung oder gemischter Nutzung mit Wohnen und Ladeneinheiten sowie Gewerbebetrieben. Aufgrund der Enge im öffentlichen Straßenraum werden in einigen Blockinnenbereichen die Freiflächen als Abstellflächen für Kraftfahrzeuge genutzt.

Die Blockrandbebauung ist in der Regel 3-geschossig ohne Vorgartenbereiche, die Flügelbauten im Innenhof sind 2-geschossig. Die Innenhöfe sind oftmals überbaut und versiegelt. Aufgrund der Flügelbauten (Wohnnutzung) und weiterer Nebengebäude und Schuppen sind die verbleibenden Freiflächen eng und oft verschattet. Die Zugänge in den Hof erfolgen über das Treppenhaus oder über EG-Wohnungen. In wenigen Häusern bestehen Durchfahrten vom Straßenraum in den Innenbereich.



2. Rahmenbedingungen und Bestand

2.1. Bestandserhebung

Im Zuge einer ersten Typisierung durch den Auftraggeber sind folgende drei Blocktypen abgeleitet worden:

- der Wohnhof mit überwiegend Kfz-Stellplätzen
- der Wohnhof mit überwiegend gewerblicher Nutzung
- der enge Wohnhof mit vielen Flügelbauten

Dabei wurden folgende Baublöcke als typisch eingestuft und im weiteren Verlauf einer näheren Untersuchung unterzogen:



Typ Wohnhof mit überwiegend Kfz-Stellplätzen (Kfz-Baublock)

Block 3: Jäger-/ Roß-/ Blumen-/ Prinz-Ferdinand-Straße

Block 4: Dionysiusstr./ Westwall/ Karlsplatz/ Blumen-/ Hubertusstraße

Block 5: Blumen-/ Korn-/ Marktstraße/ Frankenring

Block 6: Blumen-/ Prinz-Ferdinand-/ Markt-/Kornstraße

Typ Wohnhof mit überwiegend gewerblicher Nutzung (Gewerbe-Baublock)

Block 1: Dionysius-/ Korn-/ Jägerstraße/ Frankenring

Block 7: Blumen-/ Roß-/ Markt-/ Prinz-Ferdinand-Straße

Block 8: Blumen-/ Stein-/ Markt-/ Roßstraße

Block 10: Linden-/ Roß-/ Süd-/ Prinz-Ferdinand-Straße

Block 13: Süd-/ Roß-/ Lewerentzstraße/ Deutscher Ring/ Prinz-Ferdinand-Straße

Typ Enger Wohnhof mit vielen Flügelbauten (Flügelbauten-Baublock)

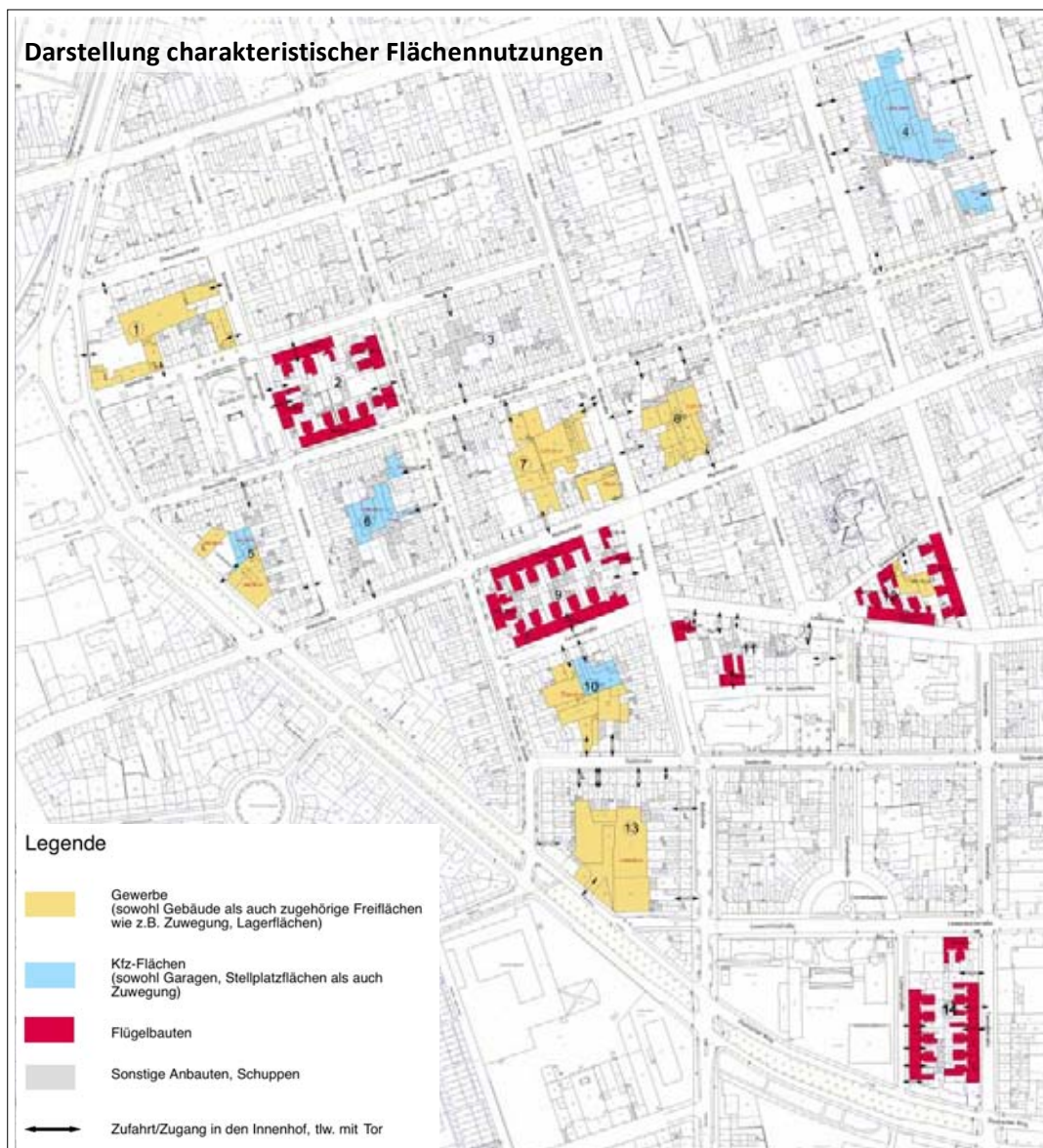
Block 2: Jäger-/ Prinz-Ferdinand-/ Blumen-/ Kornstraße

Block 9: Markt-/ Roß-/ Linden-/ Prinz-Ferdinand-Straße

Block 11: Linden-/ Corneliusstraße/ An der Josefkirche/ Roßstraße

Block 12: Dreikönig-/ Hubertus-/ Lindenstraße

Block 14: Lewerentz-/ Tannenstraße/ Deutscher Ring/ Lüdersstraße



Eine Bewertung der 14 Baublöcke erfolgte durch:

- die Auswertung von Luftbildern und Grundkarten
- die Erfassung grundlegender Merkmale der Eigentümerstruktur auf Grund zur Verfügung gestellter Daten (Einzeleigentümer, Wohnungsunternehmen)
- die Erfassung der Grundstückssituationen und Flächengrößen der einzelnen Baublöcke, Abschätzung von Flächengrößen der Blockrandbebauung, der Gewerbeflächen und -bauten, der Kfz-Flächen, der Flügelbauten, der Nebengebäude/Schuppen, der privaten Freiflächen
- die Durchführung einer Bestandsaufnahme im Rahmen einer Schnellbegehung in der Zeit vom 11.6. bis 22.6.2012. Erhoben wurden die Gebäudenutzung, erkennbare Leerstände, der Gebäudezustand, privater Freiraum sowie Zugänge in den Blockinnenbereich.

Hieraus wurde als Ergebnis der ersten Bestandserhebung und Auswertung nach vereinbarten Kriterien je ein Baublock pro Blocktyp für die weitere Bearbeitung ausgewählt.

2.1.2. Bewertung von 14 Baublöcken

Folgende Aussagen treffen für alle Blocktypen zu:

- Die zu den einzelnen Grundstücken gehörenden Aufenthaltsflächen haben eher privaten Charakter und sind nur für die Hausbewohner zugänglich.
- Nur in wenigen Baublöcken sind Spielflächen vorhanden.
- Der Bereich der Gebäuderückseite/Flügelbautenzone ist oft eng und seitlich durch Hofmauern abgegrenzt. Je nach Ausrichtung ist Verschattung festzustellen. Die Flächen dienen als Abstellplatz für Mülltonnen und Fahrräder.
- In einigen Gebäuden ist die alleinige Nutzung der Hofflächen durch den dort wohnenden Hauseigentümer festzustellen.
- Kfz-Nutzungen (Garagen, Stellplätze) sind in den Kernbereichen, aber auch in Hinterhofbereichen festzustellen.
- In fast allen Baublöcken sind leerstehende Gebäude in der Blockrandbebauung festzustellen.
- Vereinzelt sind leerstehende Fabrikgebäude in Rand- und Innenbereichen festzustellen.
- Viele Gebäude sind durch gut erhaltene Stuckfassaden geprägt.

Ausschlag gebende Kriterien für die Bewertung und Einstufung der Baublöcke waren für den Typ Kfz-Baublock:

- das prägnante Vorkommen von Garagen und Kfz-Abstellflächen im Blockinnenbereich

für den Typ Gewerbe-Baublock:

- das prägnante Vorkommen von eher kleinteiligen Gewerbebetrieben im Blockinnenbereich

für den Typ Flügelbauten:

- das Vorhandensein von Flügelbauten im kompletten Innenbereich

Weitere Kriterien für die Auswahl:

- Handlungsbedarfe bei Gebäuden, Leerstände
- das Vorhandensein sozialer Einrichtungen im Baublock
- die Nähe zu aktuellen Stadtumbauprojekten

Eine Übersicht der Ergebnisse der Bestandserhebung zu charakteristischen Flächennutzungen und ausgewählten Kriterien ist den Plänen zur Bestandsanalyse zu entnehmen. Darüber hinaus sind die ermittelten Flächennutzungen mit einer Zuordnung zu jedem Blocktyp in einer Tabelle am Ende des Kapitels 2.1.2 dargestellt.

2.1.2.1. Bewertung der Baublöcke des Typs Kfz-Baublock (Blöcke 3, 4, 5, 6)

In **Block 3** ist keine typische Ausprägung von Kfz-Flächen festzustellen. Bei 3 von 44 Gebäuden wurde der Zustand der Fassade als deutlich erneuerungsbedürftig eingestuft. Darüber hinaus stehen 2 weitere Gebäude komplett leer.

Block 4 weist eine Vielzahl an Garagenzeilen und Stellplätzen auf. Bei 9 von 58 Gebäuden wurde der Zustand der Fassade als deutlich erneuerungsbedürftig eingestuft, davon stehen 2 Gebäude komplett leer. Als soziale Einrichtungen sind hier das Jugendwohnheim des Kolpinghaus Krefeld e.V., eine Einrichtung des SKM Katholischer Verein für soziale Dienste e.V./Sozialdienst Katholischer Männer sowie das Altenheim Westwall des Evangelischen Gemeindeverbandes angesiedelt.

Block 5 ist geprägt durch einen Kfz-Betrieb mit dort abgestellten Fahrzeugen. Es ist kein Baublock, der durch Stellplätze und Garagen geprägt ist. Bei 4 von 30 Gebäuden wurde der Zustand der Fassade als deutlich erneuerungsbedürftig eingestuft, davon steht 1 Wohngebäude komplett leer. Darüber hinaus steht eine Gewerbehalle am Frankenring (ehemals Matratzenabverkauf) leer.

In **Block 6** ist ein Kfz-Betrieb angesiedelt. Es sind Garagen im Innenbereich festzustellen. Bei 9 von 41 Gebäuden wurde der Zustand der Fassade als deutlich erneuerungsbedürftig eingestuft, davon stehen 4 Gebäude und ein weiteres Gebäude komplett leer.

Als typisch für einen von Kraftfahrzeugen geprägten Baublock wurde Block 4 eingestuft und für die weitere Bearbeitung ausgewählt.

2.1.2.2. Bewertung der Baublöcke des Typs Gewerbe-Baublock (Blöcke 1, 7, 8, 10, 13)

Der Innenbereich in **Block 1** ist durch die Gebäude der Papierwarenfabrik Müllemann & Bonse geprägt. Bei 3 von 19 Gebäuden wurde der Zustand der Fassade als deutlich erneuerungsbedürftig eingestuft. In der Blockrandbebauung befindet sich an der Straße Frankenring/Ecke Jägerstraße die Weberei F.X. Dutzenberg mit angrenzenden Privatgebäuden.

Block 7 ist durch die Hallen zweier größerer Betriebe geprägt, dabei handelt es sich bei einem Betrieb und eine Kfz-Werkstatt. Von der Blumenstraße her besteht ein Zugang zu Ateliers im Hinterhof. Bei 7 von 39 Gebäuden wurde der Zustand der Fassade als deutlich erneuerungsbedürftig eingestuft, davon stehen 3 Gebäude komplett leer.

Im Innenbereich von **Block 8** ist eine Vielzahl an kleineren Gebäudeeinheiten festzustellen. Zum Teil handelt es sich um Nebengebäude von Ladeneinheiten, die sich entlang der Marktstraße befinden (z.B. Metzgerei, Gastronomie, Imbiss, ehem. Drogeriemarkt). Darüber hinaus ist ein Fachmarkt für Boden und Wand im Innenbereich angesiedelt. Der Baublock bietet ein Potenzial an unnutzbaren Schuppen und Kleingebäuden sowie an vielgestaltigen Dachflächen. Bei 3 von 36 Gebäuden wurde der Zustand der Fassade als deutlich erneuerungsbedürftig eingestuft, davon steht 1 Gebäude komplett leer.

Der Innenbereich von **Block 10** ist durch großflächige Dachflächen geprägt. Mittig der Lindenstraße befindet sich ein Garagenhof. Von der Südstraße her existiert eine Zufahrt zu einem denkmalgeschützten Gebäude einer ehemaligen Kartonagenfabrik. Bei 3 von 38 Gebäuden der Blockrandbebauung wurde der Zustand der Fassade als deutlich erneuerungsbedürftig eingestuft.

In **Block 13** befindet sich ein Großbetrieb (Fa. Löbbe, Verpackung, Dienstleistung, Logistik) mit genutzten großflächigen Hallen. Der Blockinnenbereich ist randlich durch Flügelbauten geprägt. Bei 6 von 36 Gebäuden der Blockrandbebauung wurde der Zustand der Fassade als deutlich erneuerungsbedürftig eingestuft, davon steht 1 Gebäude komplett leer. Darüber hinaus stehen 2 weitere Gebäude leer.

Zur weiteren Bearbeitung wurde Block 8 ausgewählt, da hier die typischen Merkmale für einen von Gewerbebetrieben geprägten Baublock vorliegen und durch eine kleinteiligere Gewerbeaufteilung Potenzial zur Umgestaltung gesehen wird.

2.1.2.3. Bewertung der Baublöcke des Typs Flügelbauten-Baublock (Blöcke 2, 9, 11, 12, 14)

Block 2 gehört zu den relativ kleinflächigen Baublöcken mit einer Fläche unter 10.000 qm. 21 der 30 Gebäude der Blockrandbebauung weisen einen Flügelanbau auf. Bei einem der 30 Gebäude wurde der Zustand der Fassade als deutlich erneuerungsbedürftig eingestuft.

Block 9 ist einer der typischen Baublöcke mit Flügelbauten. 26 der 36 Gebäude der Blockrandbebauung weisen einen Flügelanbau auf mit überwiegender Ausrichtung in Nord-Süd-Richtung. Bei 11 von 36 Gebäuden der Blockrandbebauung wurde der Zustand der Fassade als deutlich erneuerungsbedürftig eingestuft. Bei einem Gebäude wurde ein kompletter Leerstand verzeichnet.

Block 11 ist im südlichen Bereich geprägt durch Gemeindehäuser der nahebei liegenden Josefkirche. Von 23 Gebäuden am Blockrand ist nur bei 5 Gebäuden ein Flügelanbau festzustellen. Bei 2 Gebäuden wurde der Zustand der Fassade als deutlich erneuerungsbedürftig eingestuft. Darüber hinaus steht 1 Gebäude komplett leer.

Block 12 gehört mit etwa 6.500 qm zu den sehr kleinflächigen Baublöcken. Von 23 Gebäuden weisen 16 einen Flügelanbau auf. Darüber hinaus sind Gewerbeeinheiten festzustellen (Druckereibetrieb, Gastronomie). Bei 8 von 23 Gebäuden der Blockrandbebauung wurde der Zustand der Fassade als deutlich erneuerungsbedürftig eingestuft. Von diesen Gebäuden ist bei 3 Häusern ein kompletter Leerstand zu verzeichnen.

In **Block 14** weist die Mehrzahl der Gebäude eine West-Ost-Ausrichtung auf. Von 30 Gebäuden in der Blockrandbebauung haben 23 Gebäude einen Flügelanbau. Bei 4 von 30 Gebäuden der Blockrandbebauung wurde der Zustand der Fassade als deutlich erneuerungsbedürftig eingestuft. Von diesen Gebäuden ist bei 2 Häusern ein kompletter Leerstand zu verzeichnen. Im Eckgebäude Lewerentzstr./Ecke Lüdersstraße ist eine städtische Kindertageseinrichtung angesiedelt. Entlang der Straße Deutscher Ring befindet sich eine Seniorenwohnanlage.

Die Baublöcke 9 und 14 weisen etwa vergleichbare Potenzialflächen für Umgestaltungsmaßnahmen auf. Ausgewählt wurde Block 14 auf Grund der Nähe zu Stadtumbauprojekten (Umnutzung der alten Samtweberei Scheibler im benachbarten Lewerentz-Block, Begrünung der Lewerentzstraße in 2009 mit 26 neuen Bäumen).

Ani - Ergebnisse der Bestandserhebung bei 14 Baublöcken		Block 3: Jäger-/Blumen-/ Prinz-Ferdinand-Straße	Block 4: Dionysusstr./ Westwall/Blumenstr./Karlplatz/ Hubertusstraße	Block 5: Blumen-/Korn-/ Marktstraße/Frankenring	Block 6: Blumen-/Markt-/Prinz- Ferdinand-/Markt-/Kornstraße	Block 1: Frankenring/Dionysus-/ Korn-/Jägerstraße	Block 7: Blumen-/Roß-/Markt-/ Prinz-Ferdinand-Straße	Block 8: Blumen-/Stein-/Markt-/ Roßstraße	Block 10: Linden-/Roß-/Süd-/ Prinz-Ferdinand-Straße	Block 13: Süd-/Roßstraße/ Frankenring/Prinz-Ferdinand- Straße	Block 2: Jäger-/Prinz-Ferdinand-/ Blumen-/Kornstraße	Block 9: Markt-/Roß-/Linden-/ Prinz-Ferdinand-Straße	Block 11: Linden-/ Corneliusstraße/An der Josefikirche-/Roßstraße	Block 12: Dreikönigen-/Hubertus-/ Lindenstraße	Block 14: Lewerenz-/ Tannenstraße/Deutscher Ring/ Lüdersstraße
Typ	Kfz	Kfz	Kfz	Kfz	Kfz	Gewerbe	Gewerbe	Gewerbe	Gewerbe	Gewerbe	Flügel	Flügel	Flügel	Flügel	Flügel
Anzahl Gebäudeeinheiten nach Hausnr.	44	58	30	41		19	39	36	38	36	30	36	23	23	30
Anzahl Grundstücke mit Flügelbauten	37	17	18	30		10	22	8	21	25	21	26	5	16	23
Anzahl Gebäude Wohnnutzung	40	42	23	31		15	27	23	33	32	26	22	16	21	26
Anzahl Gebäude Mischnutzung	4	16	7	10		2	10	13	4	4	4	13	7	2	4
Anzahl Gebäude sonstige Nutzung (z.B. Garage, Leerstand, unbekannt)						2	2					1			
Anzahl Nebengebäude Wohnnutzung	4	1						1			7		1		3
Gebäude mit deutlichem Erneuerungsbedarf Fassade	3	9	4	9		3	7	3	3	6	1	11	2	8	4
Anzahl Komplettleerstände	2	2	2	5			3	1	3	4		2	1	3	2
Gesamtfläche in qm	10.560	21.080	13.800	11.000		9.000	14.125	9.599	12.935	16.985	7.640	10.000	12.935	6.500	9.350
Anteil Randgebäude und Flügel in %	45%	25%	35%	35%		25%	40%	35%	40%	35%	45%	60%	50%	50%	60%
Anteil Schuppen und Nebengebäude in %	5%	7%	5%	5%		5%	5%	10%	5%	5%	5%	10%	5%	2%	5%
Anteil Gewerbebauten und Flächen in %	0%	3%	10%	0%		25%	20%	25%	25%	30%	0%	0%	0%	8%	0%
Anteil KFZ-Flächen (Garagen und Stellplätze inkl. Zufahrten) in %	0%	20%	5%	15%		0%	0%	0%	10%	0%	0%	0%	5%	0%	0%
Anteil private Hofflächen in %	50%	45%	45%	45%		45%	35%	30%	20%	30%	50%	30%	40%	40%	35%
Anteil private Hofflächen in qm	5.280	9.486	6.210	4.950		4.050	4.944	2.880	2.587	5.096	3.820	3.000	5.174	2.600	3.273
Soziale/kulturelle Einrichtungen, Kreative	3	6					3		1				4	1	
Traditionsfabriken						2								1	
Eigentümer mit Migrationshintergrund	8	4	9	6		1		3	6	7		10	2	2	6
Immobilien-gesellschaften	2		2	2					1	2		2			3

3. Analyse typischer Baublöcke in der Krefelder Innenstadt und beispielhafte Gestaltungskonzepte

Auf der Grundlage der in den drei ausgewählten Baublöcken Typ Kfz, Typ Gewerbe und Typ Flügelbauten durchgeführten Bestandserhebung und der Betrachtung der baulichen und sozialstrukturellen Rahmenbedingungen erfolgte unter ergänzender Differenzierung der Eigentumsstrukturen eine Analyse der freiflächenbezogenen und baulichen Potenziale. Dies diente dazu, die Stärken, die Schwächen und die Restriktionen einer typbezogenen Freiflächenentwicklung festzustellen um daraus im nächsten Schritt Umnutzungspotenziale festlegen und Varianten der Gestaltung darstellen zu können.

Folgende Baublöcke wurden einer näheren Betrachtung unterzogen:

Typ Gewerbe-Baublock - Block 8: Blumen-/ Karlsplatz/ Stein-/ Markt-/ Roßstraße

Typ Kfz-Baublock - Block 4: Dionysiusstr./ Westwall/ Karlsplatz/ Blumen-/ Hubertusstraße

Typ Flügelbauten-Baublock - Block 14: Lewerentz-/ Tannenstr./ Deutscher Ring/ Lüdersstraße

Über die Durchführung eigener gebäude- und freiflächenbezogene Erhebungen hinaus erfolgte eine Sichtung und Auswertung folgender Materialien:

- eigene Abschätzung von Flächengrößen und Überbauung
- Flurstücks-/Eigentümerlisten der Stadt Krefeld
- statistische Angaben der Stadt Krefeld (Einwohnermelderegister und Fortschreibung der Einwohnerzahlen/Statistisches Jahrbuch)
- Homepage www.Ladenlokale-in-Krefeld.de der GGK Grundstücksgesellschaft der Stadt Krefeld

Da die Blockinnenbereiche größtenteils nicht öffentlich, d.h. nur über den Hauseingang zugänglich sind, wurden die verschiedenen Nutzungen in den Blockinnenbereichen durch Luftbilddauswertung ermittelt. Die nachfolgend dargestellten Rahmenbedingungen und Indikatoren wurden durch Begehung und Luftbilddauswertung erfasst:

- die Bausubstanz am Blockrand durch Inaugenscheinahme von Gebäudefassaden (optischer Eindruck, Benennung von Gebäuden mit Erneuerungsbedarf)
- die Nutzungen am Blockrand, einschließlich Leerstand
- die Bebauung im Blockinnenbereich, einschl. Gewerbeeinheiten
- die Nutzungen im Blockinnenbereich, einschließlich ungenutzter Freiflächen, Baulücken, Dachflächen
- Zufahrtsmöglichkeiten in den jeweiligen Innenhof
- prägnanter Baumbestand
- vorhandene Nutzungen mit einer Differenzierung in Flächenversiegelungen und Grünflächen
- die Eigentümer- und Bewohnerstruktur
- mögliche weitere Akteure (z.B. aktive Vereine, Gaststätten, Interessengemeinschaften von Nutzern/Bewohnern)
- die Verkehrssituation, ruhender Verkehr, Zugangs-/Zufahrtsmöglichkeiten in den Blockinnenbereichen

Eine wichtige Rahmenbedingung zur Förderung des Engagements von privaten Eigentümer sowie der Bewohnerschaft in den Quartieren ist die Realisierung von beispielhaften Projekten im öffentlichen Raum. Durch das Zusammenwirken von gebauten Maßnahmen im öffentlichen Raum und deutlich sichtbare Maßnahmen im privaten Bereich - z.B. Erneuerungsmaßnahmen an öffentlichen Gebäuden, Umgestaltung und Begrünung von Straßenräumen und Spielflächen, renovierte Fassaden von Wohngebäuden, Fassadenbegrünungen und Hofbegrünungen - ist eine Aufbruchstimmung im Quartier zu erwarten. Aus diesem Grund spielte die Nähe zu Stadtumbauprojekten bei der Auswahl der Beispielblöcke eine Rolle. Es erfolgte eine

3. Analyse typischer Baublöcke und Gestaltungskonzepte

3.1. Typ Kfz-geprägter Baublock

Sichtung der baulichen Projekte im Stadtumbau-West-Gebiet, die entweder bereits abgeschlossen sind, sich in der Ausführungsphase befinden oder in den kommenden Jahren realisiert werden.

Um zu einer Einschätzung der Handlungspotenziale in den Quartieren zu gelangen, wurden nicht nur der bauliche Bestand in Augenschein genommen. Ergänzend dazu erfolgte eine Auswertung ausgewählter Einwohner-Indikatoren. Folgende Kennzahlen wurden jeweils für die 3 ausgewählten Modellbaublöcke, für das Stadtumbau-West-Gebiet sowie für die Gesamtstadt Krefeld untersucht:

- Entwicklung der Größe der Privathaushalte (Anlage 2)
- Entwicklung der Einwohnerzahlen nach Altersgruppen und Nationalität (Anlage 3)
- Wanderungsbewegungen (Anlage 4)

Es erfolgte eine Betrachtung der Jahre 2000, 2005 und 2010/2011.

Auf Grund der geringen Anzahl an Einwohnern in jedem Baublock sind die Ergebnisse nicht repräsentativ. Es lassen sich jedoch Tendenzen aufzeigen und sie dienen der Vervollständigung des Bildes.

Eine differenzierte Zusammenfassung der Analyseergebnisse ist in den Plänen „Bestandsanalyse - Luftbildauswertung sowie in den Plänen Bestand . Module . Gestaltungsbeispiele für die Baublöcke 4, 8 und 14 dargestellt.

Auf der Grundlage der ermittelten Rahmenbedingungen wurden modulhafte Gestaltungsvarianten zur Neugestaltung und Begrünung bzw. zu einer weitergehenden städtebaulichen Entwicklung der Blockinnenbereiche erarbeitet, dessen Ergebnisse insgesamt den Plänen Bestand . Module . Gestaltungsbeispiele für die Baublöcke 4, 8 und 14 zu entnehmen sind.

3.1. Typ Kfz-geprägter Baublock

Beispielblock 4 – Dionysiusstraße/ Westwall/ Blumenstraße/ Karlsplatz/ Hubertusstraße



3.1.1. Stärken und Schwächen

Der mit einer Fläche von über 21.000 qm relativ großflächige Baublock liegt zentrumsnah westlich der Hauptverkehrsachse Westwall und ist nur durch diese Verkehrsachse vom unmittelbaren Fußgängerbereich der Einkaufszone der Krefelder Innenstadt getrennt. Auf Grund der Nähe zur Fußgängerzone ist der Parkdruck im Umfeld stark erhöht. Der Innenhof selber ist durch Garagenzeilen und PKW-Abstellflächen geprägt.

Gebäude und Grundstücke dieses Baublocks befinden sich überwiegend in der Hand privater Einzel-Eigentümer, dabei sind an zwei Standorten zwei nebeneinander liegende Grundstücke im Besitz einer Eigentümerin (Westwall 100/102) und einer Eigentümergemeinschaft (Westwall 70/74) festzustellen. Ver-

besserte Chancen für eine Realisierung von Erneuerungsmaßnahmen sind gegebenenfalls dadurch gegeben, dass sich größere Grundstückseinheiten im Besitz sozialer karitativer Einrichtungen befinden. Immobiliengesellschaften/Wohnungsunternehmen treten nicht als Eigentümer auf. In unmittelbarer Nähe zu diesem Baublock sind keine Erneuerungsprojekte im öffentlichen Raum vorgesehen.

3.1.1.1. Ausgewählte soziale Indikatoren

Haushaltsgrößen (vgl. Anhang 2)

Im Block 4 leben in 2011 189 Haushalte. Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt 1,9 Personen. Es ist ein deutlich über dem städtischen Durchschnitt (44%) liegender Anteil an 1-Personen-Haushalten festzustellen mit ca. 65%. Demgegenüber sind die Werte für 2-, 3-, 4- und 5-Personen-Haushalte unterdurchschnittlich. Bei Betrachtung der vergangenen 10 Jahre ist ein Trend zur Zunahme der Einpersonenhaushalte zu erkennen.

Einwohner nach Altersgruppen und Nationalität (vgl. Anhang 3)

368 Personen haben in 2010 in Block 4 ihren Wohnstandort. Der Anteil an Kindern unter 10 Jahren ist nur halb so hoch wie im STUW-Gebiet. Ebenfalls ist für die Altersgruppe der 18- bis 60-Jährigen ein unterdurchschnittlicher Wert zu verzeichnen. Mit ca. 36% ist die Altersgruppe der älteren Bewohnerschaft stark vertreten. Er liegt ca. 14% höher als der Wert im Programmgebiet und 10% höher als der städtische Durchschnitt. Das in diesem Baublock angesiedelte Seniorenwohnheim bietet Wohnraum für die betreffende Altersgruppe, dies ist mit eine der Ursachen für die festgestellten überdurchschnittlichen Werten an Einpersonenhaushalten.

Demgegenüber ist mit ca. 13,6% (55 Personen) ein unterdurchschnittlicher Anteil an ausländischen Bewohnerinnen und Bewohnern in diesem Baublock zu verzeichnen.

Wanderungsbewegungen (vgl. Anhang 4)

Zuzüge von auswärts sind in den vergangenen Jahren etwa gleich hoch geblieben (ca. 34 jährlich). Demgegenüber stehen etwas niedrigere Zahlen der Fortzüge nach auswärts. Die Umzüge aus anderen Bezirken weisen sinkende Werte auf. Im Jahr 2010 haben 32 Haushalte aus anderen Bezirken eine neue Heimat in Block 4 gefunden.

3.1.1.2. Gewerbliche Nutzungen und soziale Einrichtungen

Folgende gewerbliche Nutzungen sind in der Blockrandbebauung und im Innenbereich erhoben worden: Bierverkauf, Restaurant, Pizzeria, Waschsalon, Bügelstation, Frisör, Rechtsanwalt, Rolladenfabrik, Wohnaccessoires-Laden, Schlosserei im Blockinnenbereich. Bei einigen Nutzungen ist festzustellen, dass nicht nur die Räumlichkeiten in der Blockrandbebauung, sondern auch angegliederte Anbauten und Nebengebäude im Innenhof genutzt werden. Hier bietet sich ein Potenzial an Flächen zur Herstellung von Dachbegrünungen oder begehbaren Dachterrassen.

Bei der Begehung wurden 2 Leerstände von Ladenlokalen festgestellt (Westwall 1, Blumenstr. 23).

Die Präsenz sozialer karitativer Einrichtungen vor Ort kann ein Anknüpfungspunkt für die Durchführung von Umgestaltungs- und Erneuerungsmaßnahmen sein. In diesem Baublock sind der Evangelische Gemeindeverband Krefeld, die Kolpinghaus-Gesellschaft, der Katholische Verein für soziale Dienste/der Sozialdienst katholischer Männer und des AWO Kreisausschuss Krefeld e.V. angesiedelt. Die Aktivitäten der Kolpinghaus-Gesellschaft an diesem Standort für die Belange von Jugendlichen und das Angebot der AWO für Senioren können Ansatzpunkte z.B. für die Entwicklung von generationen-übergreifenden Aufenthalts- und Treffangeboten im Baublock sein.

3.1.1.3. Verkehrssituation/umliegender Straßenraum

Der Baublock hat seine Lage sehr zentral in unmittelbarer Nähe zum Einkaufszentrum der Krefelder Innenstadt mit einer dadurch bedingten erhöhten Verkehrsbelastung. Die umliegenden Straßen weisen folgenden Ausbaustandard auf:

- Die Hubertusstraße weist als Anliegerstraße einen 2-spurigen Ausbau ohne Baumbestand auf.
- Die Dionysiusstraße ist Einbahnstraße für Kfz, jedoch für den Fahrradverkehr beidseitig befahrbar. Im Straßenraum ist kein Baumbestand festzustellen
- Die Straße Westwall ist eine 4-spurige Hauptverkehrsstraße mit 2-reihiger Allee im Mittelbereich. Im Mittelachsenbereich befinden sich kostenpflichtige Parkplätze für Besucher der zentralen Krefelder Einkaufszone.
- Der Straßenabschnitt Karlsplatz ist 2-spurig. Im weiteren Verlauf geht die Straße in die Blumenstraße über mit einer Einbahnstraßenregelung.
- In Ost-West-Richtung teilt die Wegeverbindung „Zum alten grünen Weg“ den Baublock. Der einspurige Weg ist für Kfz offen. Die Einfahrt erfolgt durch torartige Öffnungen in der Blockrandbebauung.

Im öffentlichen Raum werden Parkplätze angeboten.

3.1.1.4. Bauliche Situation und Freiraumnutzungen

Der Baublock wird durch 59 Gebäude in der nahezu geschlossenen Blockrandbebauung gebildet. Die Randbebauung ist entlang Westwall überwiegend 4-geschossig, an der Dionysiusstraße und Hubertusstraße 3-geschossig. Entlang Blumenstraße/Karlsplatz ist eine gemischte Bebauung von 2- bis 4-Geschossern festzustellen. Eine Wegeverbindung „Zum alten grünen Weg“ führt durch Toröffnungen in der Blockrandbebauung am Westwall und in der Hubertusstraße in den Innenbereich. Sie ist für PKW befahrbar und dient der Erschließung von im nördlichen Teil gelegenen Garagenzeilen und Stellplätzen sowie Werkstätten und Gaststätten zugeordneten Nebengebäuden im südlichen Teil des Blockinnenbereiches. Neben der Garagennutzung sind einige gewerblich genutzte Bauten vorzufinden. Es handelt sich um Nebengebäude von Gaststätten- und Restaurantnutzungen sowie gewerbliche Betriebe (Schlosserei u.a.). Der zugängliche Teil des Blockinnenbereichs vermittelt einen Eindruck der Bauqualität, dies bedingt durch offenes Mauerwerk, abgebrochene Mauerkronen, vorzufindenden Gebäudeleerstand und Graffiti.

Entlang des Westwalls sind die Gebäude durch Ladeneinheiten in den Erdgeschossen geprägt, in den anderen Straßen überwiegt die Wohnnutzung. Bei 17 Gebäuden der Blockrandbebauung sind typische Flügelbauten in 1- bis 2-geschossiger Bauweise angegliedert. Bei 4 Gebäuden sind Durchfahrten in den jeweiligen Innenhof festzustellen.

Die Grundstücksgrößen variieren überwiegend in einer Flächengröße zwischen 160 und 300 qm (Gebäude und Hoffläche). Darüber hinaus sind aber vereinzelt auch Grundstücksgrößen zwischen 600 und 1.800 qm festzustellen. Die Gesamtfläche des Baublocks umfasst ca. 21.080 qm, davon sind ca. 1.475 qm/ca. 7% mit Schuppen und kleinen Nebengebäuden, 630 qm/ca. 3% mit Gewerbebauten und etwa 4.220 qm/ca. 20% mit Garagen und Stellplätzen einschließlich Verkehrsflächen überbaut. 9.485 qm/45% entfallen auf freie versiegelte oder begrünte Hofflächen, die den Einzelgrundstücken zugeordnet sind.

Es sind 10 Gebäude mit erhöhtem gebäudebezogenem Handlungsbedarf festzustellen.

3. Analyse typischer Baublöcke und Gestaltungskonzepte

3.1. Typ Kfz-geprägter Baublock



Dachflächen, Dachterrassen, Balkone in Block 4

Legende

- Flachdach, schwach geneigtes Pultdach (1 Geschosse)
- Flachdach, Pultdach (2 Geschosse)
- Flachdach, Pultdach (3 Geschosse)
- Flachdach, Pultdach (4 oder mehr Geschosse)
- Balkon
- Dachterrasse
- Zufahrt/Zugang in den Innenhof, tlw. mit Tor



Flächenversiegelung in Block 4

Legende

- Grünfläche
- versiegelte, befestigte Fläche
- Baum
- Zufahrt/Zugang in den Innenhof, tlw. mit Tor

Freiraumsituation

Die vorzufindenden großflächigen Garagenhöfe nördlich „Zum alten grünen Weg“ prägen den Innenbereich und können mit Blick auf den damit verbundenen Parkverkehr, die Abgasentwicklung durch ein- und ausparkende Kfz, der Lärmbelastung durch Motorgeräusche sowie der großflächigen unbegrünten und verdichteten Bodenflächen im Innenhofbereich eine Belastung der Wohnsituation in der Blockrandbebauung darstellen. Angrenzend an das Wohngrundstück der Kolpinghaus-Gesellschaft befindet sich zentral gelegen ein Garagenhof mit einer Grundfläche von etwa 1.800 qm. Ein westlich benachbarter Garagenhof eines Privateigentümers umfasst 890 qm. Die Garagen selber weisen einen einfachen Ausbaustandard in einheitlicher Gestaltung mit zweiflügeligen Holztoren und Vorhängeschlössern auf und sind in die Jahre gekommen. Die Dachflächen bestehen aus einfachen Flachdächern oder gering geneigten Pultdächern mit einer Dachabdichtung aus Bitumen-Dachbahn.

Auch wenn die Zuwegung über eine wassergebundene Decke/Splittdecke erfolgt, stellt sich der Garagenhof als stark versiegelt dar. Bei Garagenzeilen im nordwestlichen Bereich ist ein Instandhaltungsbedarf festzustellen (stark abblätternder Farbanstrich der Garagentore – Anm.: mittlerweile neu gestrichen). Durch die schmale Ausbaubreite des Erschließungsweges „Zum alten grünen Weg“, der gleichermaßen von Fußgängern, Radfahrern und PKW genutzt wird, ist ein gewisses Gefährdungspotenzial der schwächeren Verkehrsteilnehmer durch PKW-Verkehr festzustellen.

3. Analyse typischer Baublöcke und Gestaltungskonzepte

3.1. Typ Kfz-geprägter Baublock

Die Bereiche südlich des ‚alten grünen Weges‘ sind durch eine ca. 2m hohe Ziegelsteinmauer vom Weg getrennt. Die dahinter liegenden Bereiche sind vom öffentlichen Weg her nicht einsehbar. Wie Luftbildern zu entnehmen ist, befindet sich hier ein größerer gärtnerisch gestalteter Privatgarten. Darüber hinaus sind die Flächen durch Schuppen und sonstige Anbauten sowie private Freiflächen geprägt.

Insgesamt ist bei den privaten Hofflächen eine große Bandbreite sowohl in der Größe als auch im Versiegelungsgrad festzustellen. Die Inhomogenität der Gebäudestruktur auf Grund der unterschiedlichen Baualter spiegelt sich hier wieder.

Während in den randlichen Bereichen auf den privaten Freiflächen teilweise „grüne Oasen“ mit Baumbestand zu finden sind, ist der Bereich der Stellplatzanlagen gänzlich unbegrünt. Die privaten Grünflächen sind durch die Anordnung der Stellplatzanlagen, Mauern oder Hecken stark von den öffentlich zugänglichen Bereichen abgegrenzt und bieten somit ein hohes Maß an Privatheit.

Die Gebäude sind teilweise mit Balkonen und Dachterrassen für die Bewohner der Obergeschosse ausgestattet. Hierbei ist festzustellen, dass Balkone und Dachterrassen bei den Gebäuden am Westwall häufiger vorkommen als an den anderen drei Baublockseiten.

3.1.2. Restriktionen

Block 4 ist durch hohen Kfz-Parkdruck gekennzeichnet. Alle vorhandenen Garagen sind vermietet und die Wirtschaftlichkeit dieser Nutzung scheint gegeben zu sein. Dies kann sich voraussichtlich als Hemmnis darstellen für die Realisierung umfassender und tiefgreifender baulicher Umstrukturierungen.

Im Zusammenhang mit einer möglichen Nachverdichtung auf dem Grundstück sind u.a. Fragen des Bauordnungsrechts und der Flächennutzung, erforderliche Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken, Zuwegung und Erschließung, Ver- und Entsorgung (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Müllentsorgung), erforderliche Rettungswege und Feuerwehrezufahrten, Stellplatzbedarfe zu klären.



Zufahrt von Westen



Einfahrt von Osten

Eine potenzielle Umnutzung größerer privater Freiflächen im südlichen Bereich zu gemeinschaftlich genutzten Gartenflächen wäre eine Option, die an die Verhandlungsbereitschaft und Zustimmung des jeweiligen Eigentümers geknüpft ist. Vor Nutzung von Flachdächern als begehbare Aufenthaltsbereiche und der Errichtung von Balkonen sind baurechtliche sowie technische und baukonstruktive Fragen zu klären.

3.1.3. Umnutzungspotenziale und Gestaltungsmodule

Über mögliche Maßnahmen der Hofbegrünung und -gestaltung hinaus bieten sich in diesem Baublock beispielhaft unterschiedliche Möglichkeiten einer großflächigeren Neunutzung und Gestaltung von zentrumsnah gelegenen, verkehrstechnisch angebotenen Flächen. Die entwickelten und nachfolgend modulhaft dargestellten Erneuerungskonzepte weisen einen unterschiedlichen Grad der Intensität auf. Je nach Tiefe des Eingriffs in die vorhandenen baulichen Strukturen können unterschiedliche städtebauliche Zielsetzungen verfolgt und unterschiedlich schnell Ergebnisse erzielt werden. Einerseits ausgehend von einem Erhalt der Garagenzeilen, reichen die Vorschläge von einfachen Dachbegrünungen auf den Garagendächern und der Umnutzung von Zufahrtsflächen über die Installation von Photovoltaikanlagen zur Überständerung der Bauten mit einer Stahlrahmen-Holz-Konstruktion, um zusätzliche Frei- und Nutzflächen zu schaffen. Andererseits sind umfassende Änderungen denkbar, die von einem zumindest teilweisen Abriss des Garagenzeilenbestandes ausgehen. Dies würde neue Möglichkeiten eröffnen, die z.B. die Anlage eines Mehrgenerationenparkes im Blockinnenbereich oder die Nutzung von frei werdenden Flächen zur Errichtung eines Wohngebäudekomplexes für altersgerechtes barrierefreies Wohnen beinhalten können. Fehlende PKW-Stellplätze könnten über neu angelegte Garagen oder über eine Parkpalette im Innenhof ersetzt werden. Alternativ wäre zu prüfen, ob PKW-Stellplätze an anderer Stelle außerhalb des Baublocks vorgehalten werden können.

Engagierte soziale Einrichtungen in diesem Baublock könnten – als Eigentümer größerer Flächenpotentiale – wichtige Initiatoren von baublockbezogenen städtebaulichen Umgestaltungs- und Erneuerungsmaßnahmen darstellen. Konkrete Umgestaltungspotenziale sind in den Beständen der Kolping-Haus-Gesellschaft (Jugendangebote) und der AWO-Gesellschaft (Seniorenwohnen) zu erkennen. Sie liegen sowohl in der benachbarten Lage der gebäudebezogenen Freiflächen als auch in den derzeit durch Garagennutzung geprägten Freiflächen. Die im Hof vorhandenen Schuppen und Nebengebäude, KFZ-Stellplätze und Garagen befinden sich größtenteils in Nutzung, stellen jedoch optional ein Potenzial für bauliche Veränderungen und städtebauliche Entwicklungen dar.

Ein spezifisches Flächenpotenzial wird in einem der Grundstücke südlich des Erschließungsweges gesehen. Bei entsprechender Bereitschaft seitens des privaten Eigentümers böte sich die Möglichkeit, eine bereits bestehende Grünfläche zu einer Fläche für gemeinschaftliches Gärtnern für die Bewohnerschaft mit einer Öffnung zum Erschließungsweg weiterzuentwickeln. Darüber hinaus ist es ebenso wichtig, private Einzeleigentümer für die Neugestaltung und Begrünung von bisher brachliegenden Hofflächen in der Blockrandbebauung zu motivieren.

Ergänzend zu baulichen Maßnahmen auf privaten Flächen wird es – insbesondere bei einer Neustrukturierung oder Nachverdichtung des Baublockes - auf Grund des zu erkennenden Handlungsbedarfes als erforderlich erachtet, den öffentlichen Erschließungsweg „Zum alten grünen Weg“ zu erneuern.

Im vorliegenden Gestaltungsplan (siehe Plan Bestand . Module . Beispiele, Block 4 – Kfz-Bauten) sind unter der Annahme bestimmter Rahmenbedingungen modulhaft folgende Varianten zur Flächenentwicklung aufgezeigt und dargestellt:

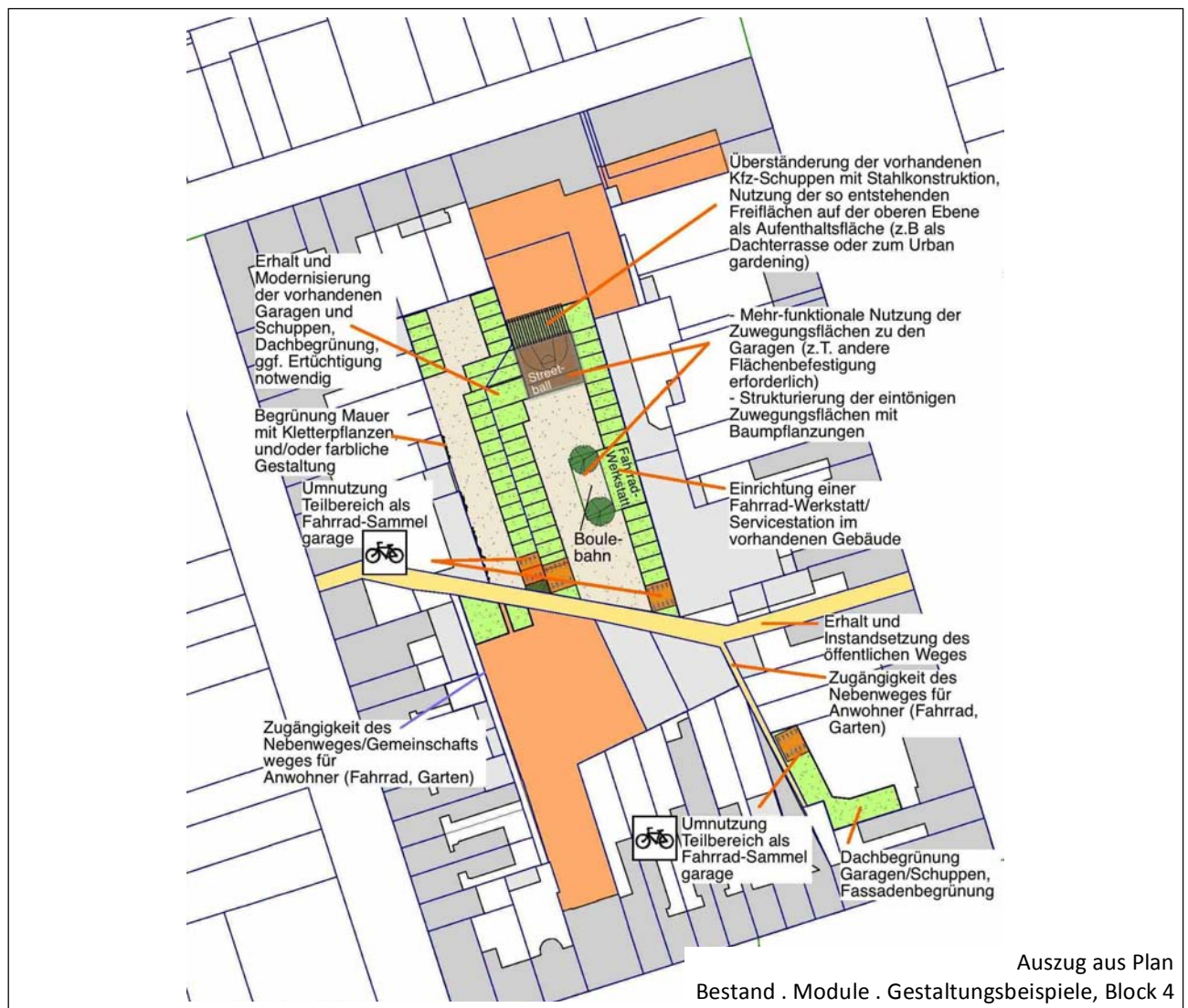
Modul Kfz 1 – Bestandentwicklung Multi-Funktionale Nutzung

Rahmenbedingungen:

- Erhalt des Bestandes an Garagenzeilen in der nördlichen Hälfte des Innenhofes
- Erhalt des Bestandes an gewerblich genutzten Gebäuden
- Beibehaltung der privaten Nutzung des großflächigen Grundstücks südlich des Erschließungsweges

Ziele und Gestaltungspotenziale:

- Kleinklimatische und ökologische Verbesserung durch Begrünung von Garagendächern, Anbauten und Dächern von gewerblich genutzten Bauten mit Extensivbegrünung
- Begrünung von Mauern mit Kletterpflanzen oder Spalierobst und/oder farbliche Gestaltung
- Einrichtung einer Fahrrad-Werkstatt/Servicestation im vorhandenen Gebäude
- Umnutzung von Garagen-Teilbereichen als Fahrrad-Sammelgarage
- Überständerung der vorhandenen Kfz-Schuppen mit Stahlkonstruktion, Nutzung der so entstehenden Freiflächen auf der oberen Ebene als Aufenthaltsfläche (z.B. als Dachterrasse oder zum Urban Gardening)
- Mehr-funktionale Nutzungen der Zuwegungsflächen zu den Garagen (z.T. andere Flächenbefestigung erforderlich)
- Strukturierung der eintönigen Zuwegungsflächen mit Baumpflanzungen
- Erhalt und Instandsetzung des öffentlichen Weges
- Zugänglichkeit von Nebenwegen für Anwohner (Fahrrad, Garten)



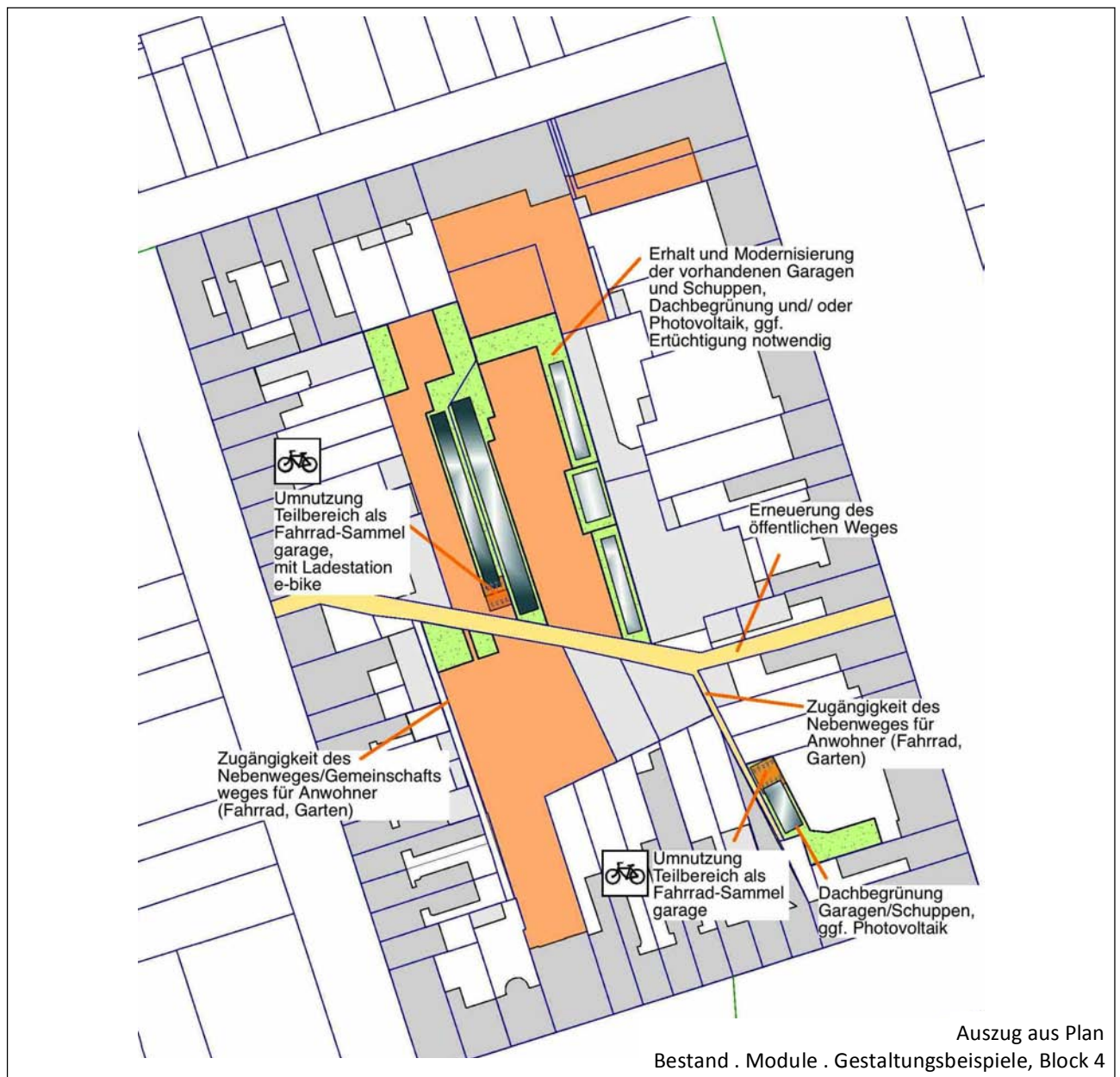
Modul Kfz 2 – Bestandsentwicklung Photovoltaik

Rahmenbedingungen:

- Erhalt und Modernisierung der vorhandenen Garagen und Schuppen
- Erhalt des Bestandes an gewerblich genutzten Bauten

Ziele und Gestaltungspotenziale:

- Kleinklimatische und ökologische Verbesserung durch Begrünung von Garagendächern mit Extensivbegrünung
- Begrünung von Mauern mit Kletterpflanzen oder Spalierobst und/oder farbliche Gestaltung
- Gewinnung solarer Energie durch die Anlage von Solarpaneelen auf Garagendächern einschließlich der Installation von Speichermedien. Errichtung modellhafter Strom-„Zapfanlagen“ für Elektro-Autos
- Umnutzung von Garagen-Teilbereichen als Fahrrad-Sammelgarage mit Ladestation e-bike
- Zugänglichkeit von Nebenwegen für Anwohner (Fahrrad, Garten)
- Erneuerung des öffentlichen Weges



Modul Kfz 3 – Neustrukturierung

Rahmenbedingungen:

- Abriss von Garagenzeilen und Nebengebäuden nördlich des Erschließungsweges
- Kooperation der Kolpinghaus-Gesellschaft mit AWO und privatem Eigentümer zur Entwicklung neuer Freiraum-Nutzungskonzepte
- Entwicklung und Bereitstellung eines neuen Kfz-Parkangebotes im Innenhof

Ziele und Gestaltungspotenziale:

- Großflächige Neuordnung bereitstehender Flächen
- Anlage eines Generationengartens als Kooperation von Kolpinghaus und Seniorenheim
- Neue Stellplatzflächen, ggf. auch als Garage/Carport
- Bereitstellung eines Parkplatzangebotes durch die Errichtung einer 2-geschossigen begrünbaren Parkpalette oder die Neuerrichtung von Garagen im Innenbereich
- Bereitstellung des nördlichen Teils des Privatgrundstückes durch die Eigentümer z.B. zur gemeinschaftlichen gärtnerischen Nutzung (Urban Gardening) für interessierte Anwohner. Der südliche Teil verbleibt zur privaten Nutzung.
- Teilbereiche der Carports werden als Fahrradgarage angeboten, mit Ladestation e-bike



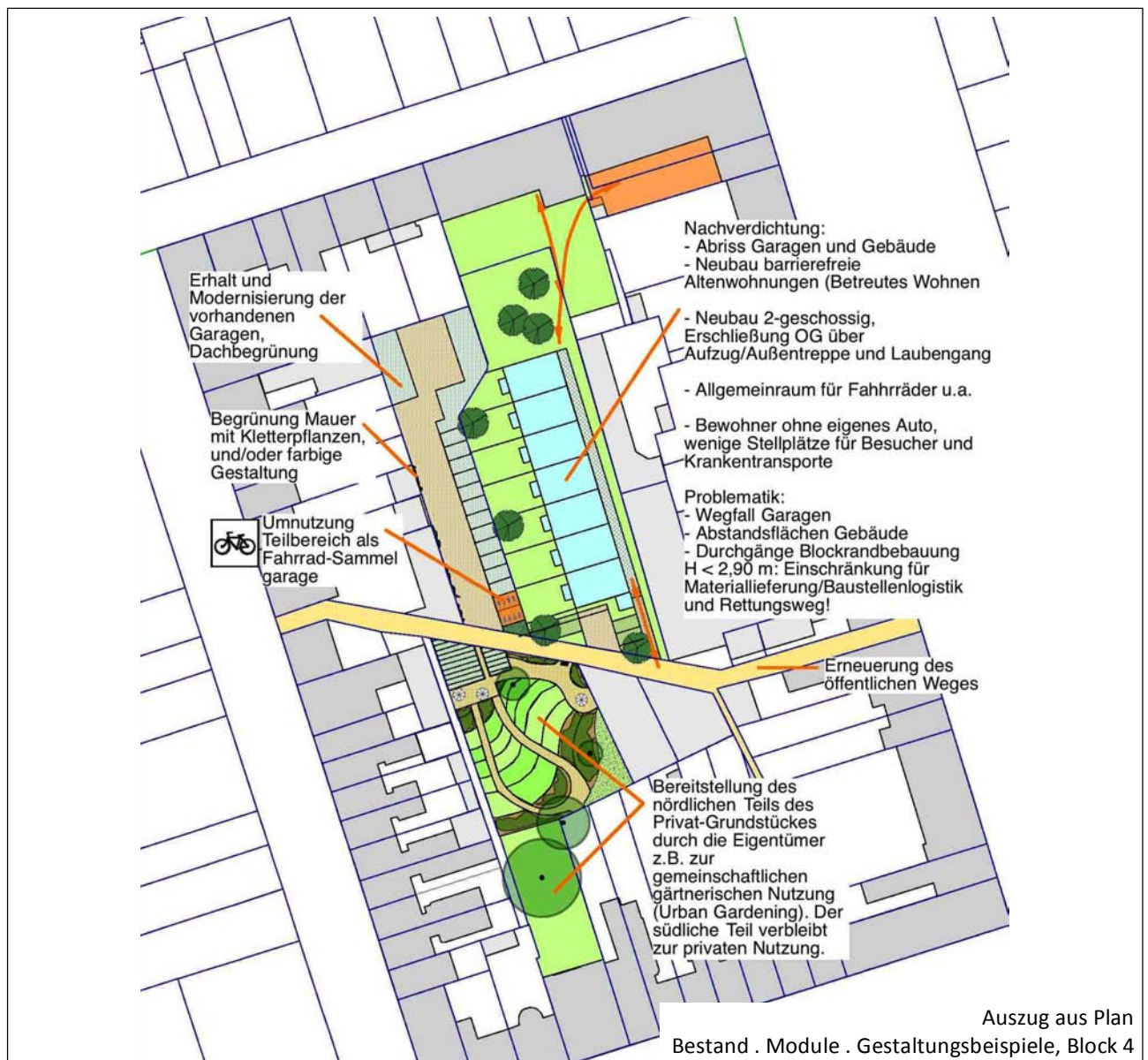
Modul Kfz 4 – Nachverdichtung

Rahmenbedingungen:

- Abriss von Garagenzeilen und Nebengebäuden nördlich und südlich des Erschließungsweges
- Entwicklung und Bereitstellung eines neuen Kfz-Parkangebotes im Innenhof

Ziele und Gestaltungspotenziale:

- Großflächige Neuordnung der bereitstehenden Flächen
- Bauliche Nachverdichtung des Blockinnenbereiches durch Errichtung von barrierefreien Altenwohnungen (Betreutes Wohnen). Bewohner ohne eigenes Auto, wenige Stellplätze für Besucher und Krankentransporte. Vorgeschlagen wird die Errichtung von 7 Gebäudeeinheiten in 2-geschossiger Bauweise mit kleinen Apartments, Erschließung über Aufzug/Außentreppe und Laubengang.
- Allgemeinraum für Fahrräder u.a.
- Erhalt und Modernisierung der vorhandenen Garagen auf Privatgrundstück, Dachbegrünung
- Begrünung von Mauer mit Kletterpflanzen und/oder farbliche Gestaltung
- Umnutzung von Teilbereichen der Garagen als Fahrrad-Sammelgarage
- Bereitstellung des nördlichen Teils des Privatgrundstückes durch die Eigentümer z.B. zur gemeinschaftlichen gärtnerischen Nutzung (Urban Gardening). Der südliche Teil verbleibt zur privaten Nutzung.



3.2. Typ Gewerbe-geprägter Baublock

Beispielblock 8 – Blumen-/ Stein-/ Markt-/ Roßstraße

3.2.1. Stärken und Schwächen

Der durch gewerbliche Nutzungen geprägte Baublock ist aufgrund seiner dichten Bebauungsstruktur im Innenbereich durch einen sehr hohen Anteil an Dachflächen und an versiegelten Bodenflächen gekennzeichnet.



Teppich- und Tapeten-Fachmarkt



Blick über den Innenhof

Die Gebäude und Grundstücke befinden sich überwiegend in der Hand privater Einzel-Eigentümer. Es ist nur eine Immobiliengesellschaft/Wohnungsunternehmen als Grundstücksbesitzer festzustellen.

Im Rahmen von Umgestaltungsprojekten des Programms Stadtumbau West wurden in den Jahren 2009/2010 bauliche Maßnahmen entlang der Blumenstraße durchgeführt. Diese umfassten sowohl die Neuaufteilung des Straßenquerschnittes als auch die Anlage von beidseitigen Baumbeeten einschließlich Baumpflanzungen sowie die Installation einer energiesparenden Straßenbeleuchtung.

3.2.1.1. Ausgewählte soziale Indikatoren

Haushaltsgrößen (vgl. Anlage 2)

Im Baublock 8 hat der Anteil an Einpersonenhaushalten bis 2005 zugenommen und war bis 2010 leicht rückläufig. Er liegt mit aktuell etwa 63% deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt (ca. 44%) und ist vergleichbar mit dem Anteil im Stadtumbau-West-Gebiet. Die Anteile an 2-, 3-, und 4- Personen-Haushalten liegen dagegen deutlich unter dem städtischen Durchschnitt. Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt 1,6 Personen.

Einwohner nach Altersgruppen und Nationalität (vgl. Anlage 3)

Der Anteil an Kindern unter 10 Jahren hat in diesem Baublock in den vergangenen Jahren zugenommen und liegt deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt und über den Werten des Stadtumbau-West-Gebietes. In diesem Baublock wohnen überdurchschnittlich viele Erwachsene im Alter zwischen 18 bis 60 Jahren. Der Anteil an älterer Bewohnerschaft über 60 Jahren ist mit fast 12% jedoch vergleichsweise niedrig (Gesamtstadt: ca. 27%). Bei diesem Baublock handelt es sich also um einen vergleichsweise „jungen“ Baublock.

Der Anteil an ausländischer Bewohnerschaft entspricht mit ca. 22% dem Durchschnitt des Programmgebietes.

Wanderungsbewegungen (vgl. Anlage 4)

Die Zuzüge von auswärts hatten in 2009 mit 25 einen Höchstwert erreicht und liegen in 2010 bei 12. Demgegenüber sind 21 Haushalte nach auswärts fortgezogen. Umzüge aus anderen Bezirken in den Block 8 erreichen in den Jahren 2005 bis 2010 sinkende Werte. In 2010 fanden 44 Umzüge in den Block 8 statt.

Aufgrund des hohen Anteils an überbauten Flächen im Blockinnenbereich und einem nur geringen Anteil an freien Flächen sind bisher wenig Angebote für den Aufenthalt im Freien gegeben. Aufgrund des relativ hohen Anteils an Kindern bis 10 Jahre sollten sowohl diese Altersgruppe als auch Jugendliche Zielgruppen für Umgestaltungsmaßnahmen an dafür passenden Standorten sein.

3.2.1.2. Gewerbliche Nutzungen und soziale Einrichtungen

Nicht nur im Blockinnenbereich, auch in der Randbebauung sind gewerblich genutzte Einheiten zu finden. Im Zuge der Begehung wurde ein komplett leer stehendes Ladenlokal festgestellt. Die Mehrzahl der Ladenlokale befindet sich entlang der Geschäftsstraße Marktstraße. Von Interesse für mögliche Umgestaltungs- und Begrünungsmaßnahmen sind insbesondere die Ladeneinheiten mit gewerblich genutzten Anbauten im Blockinnenbereich. Entlang der Marktstraße und in den Seitenstraßen befindet sich eine Reinigung/ Wäscherei ein Frisör, eine Gaststätte einschließlich genutztem Hinterhofgebäude, ein Dönerangebot/Imbiss einschließlich genutztem Hinterhofgebäude, ein Schlesischer Supermarkt einschließlich genutztem Hinterhofgebäude, ein leerstehender Schlecker-Drogeriemarkt einschließlich Hinterhofgebäude. Darüber hinaus gibt es eine Bäckerei, eine Änderungsschneiderei sowie zwei Büros einschließlich Hinterhofgebäude.

Zentral im Innenbereich befindet sich ein Komplex von Hallen und Nebengebäuden, der aktuell durch einen Markt für Boden- und Wandgestaltung (Fa. Frick) genutzt wird. Die angegliederten PKW-Stellplätze können durch eine Torzufahrt an der Marktstraße erreicht werden. Die gewerbliche Nutzung verursacht tagsüber insbesondere für die Anwohnerschaft der Marktstraße Belastungen durch Kunden-PKW- und Anlieferungsverkehr (Lärm, Abgase). Außerhalb der Geschäftszeiten stellen vor allem die Stellplatzflächen einen großen ungenutzten Bereich dar. Die bisher genutzten Gebäudeteile weisen unterschiedliche Größen und unterschiedlich geneigte Dachflächen auf. Sie stellen insgesamt ein Potenzial für Dachbegrünungen als auch für die Umnutzung von Raumangeboten im Innenhof dar.

Ein Beispiel für eine besondere gewerblich genutzte Hofsituation ist in der Roßstraße festzustellen. Durch die Anordnung von kleinteiligen Werkstätten und Büroräumen wird eine Hofsituation gebildet, die Potenzial für eine Herrichtung für Aufenthalt und Begrünung in einem besonderen Ambiente bieten kann („Pausen-Grün“).

Soziale Einrichtungen sind in diesem Baublock nicht vorhanden.

3.2.1.3. Verkehrssituation/umliegender Straßenraum

Der Baublock liegt an der Marktstraße, einer Hauptverkehrs- und Einkaufsstraße. Der Ausbau ist 2-spurig ohne Baumbestand. Die Roßstraße ist als Einbahnstraße angelegt, ebenfalls ohne Baumbestand.

Die Blumenstraße ist – ebenso wie die Steinstraße - als Anliegerstraße einzuordnen mit einer Verkehrsführung als Einbahnstraße. Es besteht eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf Tempo 30. In der Blumenstraße ist beidseitig neu gepflanzter Baumbestand vorhanden. Die Steinstraße ist beidseitig für den Fahrradverkehr freigegeben. Im öffentlichen Raum werden kostenfrei Parkplätze für PKW angeboten.

3.2.1.4. Bauliche Situation und Freiraumnutzungen

Dieser Baublock ist durch diverse gewerblich genutzte Gebäude oder Anbauten im Innenbereich geprägt. Die geschlossene Blockrandbebauung ist 3- bis 4-geschossig. Bei 5 Gebäuden sind Durchfahrten in den Innenhof vorhanden, die meist durch Tore verschlossen sind.

Die Gesamtfläche umfasst ca. 9.600 qm einschließlich des Gebäudebestandes. Davon sind ca. 2.400 qm/25% mit Gewerbebauten und Hallen und ca. 960 qm/10% mit Schuppen und kleinen Nebengebäuden überbaut. Etwa 2.880 qm/30% der Fläche sind als freie Hoffläche verfügbar, die sich zum jetzigen Zeitpunkt entweder als mit Wegedecken versiegelte Flächen oder als mehr oder weniger stark begrünte Freiflächen darstellen. Der Baublock setzt sich aus 35 Gebäuden in der Blockrandbebauung mit überwiegender Wohnnutzung zusammen. Davon sind bei 8 Gebäuden typische angegliederte Flügelbauten im Innenbereich mit 1- bis 2-Geschossen festzustellen. Die Grundstücksgrößen umfassen überwiegend zwischen 150 und 300 qm (Gebäude und Hof). Bei wenigen Grundstücken sind größere Flächen vorhanden. In allen vier Eckbereichen des Innenhofes ist eine komplette Überbauung des jeweiligen Grundstücks festzustellen. An das Haupthaus angrenzend wurden ein- bis zweigeschossige Nebengebäude errichtet. Dies führt zu einer problematischen Belichtungssituation der unteren Geschosse, bietet jedoch bei genutztem Raumpotential nach statischer Prüfung die Option, an dieser Stelle begehbare Dachterrassen zu errichten.

Bei 3 Gebäuden wurde der gebäudebezogene Handlungsbedarf als erhöht eingestuft.



Dachflächen, Dachterrassen, Balkone in Block 8

Legende

- Flachdach, schwach geneigtes Pultdach (1 Geschoss)
- Flachdach, Pultdach (2 Geschosse)
- Flachdach, Pultdach (3 Geschosse)
- Flachdach, Pultdach (4 oder mehr Geschosse)
- Balkon
- Dachterrasse
- Zufahrt/Zugang in den Innenhof, tw. mit Tor

Flächenversiegelung in Block 8

Legende

- Grünfläche
- versiegelte, befestigte Fläche
- Baum
- Zufahrt/Zugang in den Innenhof, tw. mit Tor

Freiraumsituation

Der Blockinnenbereich ist im zentralen Bereich mit Gewerbe-/Lagerhallen überbaut und aufgrund seiner dichten Bebauungsstruktur durch einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Dachflächen und an versiegelten Bodenflächen gekennzeichnet. Der zum dort angesiedelten Fachmarkt für Bodenbeläge und Wandgestaltung gehörende Parkplatz im Blockinnenbereich ist als Asphaltfläche ausgebildet und somit stark versiegelt. Durch die Gewerbe-/Lagerhallen mit großen unbegrüntem Dachflächen erhöht sich der Versiegelungsgrad weiter. Ein nur geringer Anteil der Flächen im Innenbereich ist begrünt. Kleinflächige begrünte private Freiflächen sind überwiegend an der Steinstraße und in geringem Maße an der Roßstraße festzustellen. Daraus resultiert insgesamt eine überwiegende Ableitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation und somit eine fehlende Verdunstung und eine geringe ökologische Vielfalt. Damit einher können negative Auswirkungen auf die kleinklimatische Verhältnisse an diesem Standort gehen (u.a. überdurchschnittlich hohe Temperaturen im Innenhof im Sommer, erhöhte Staubeentwicklung u.a.).

Lediglich in den Randbereichen auf den privaten Freiflächen findet Freiraumnutzung statt. Die privaten Freiflächen sind durch die Gewerbe-Lagerhallen aber auch durch angrenzende Gebäude, Schuppen und Mauern teilweise stark voneinander abgegrenzt. Größere Bäume sind lediglich bei den privaten Freiflächen an der Steinstraße und vereinzelt im Bereich Roßstraße vorhanden.

In einigen Fällen wurde das Freiraumpotenzial von Dachflächen im Innenhof bereits von Bewohnern erkannt und Dachflächen von z.T. auch gewerblich genutzten Anbauten zu begrünten Dachterrassen umgestaltet.

3.2.2. Restriktionen

Einem Gewinn an Freifläche durch potentiellen Abriss oder eine Umnutzung von gewerblichen Bauten und Hallen stehen wirtschaftliche Überlegungen gegenüber. Das Vorhandensein untergenutzter oder leerstehender Bauten, insbesondere im zentral gelegenen Gebäudekomplex des Bodenbelags- und Tapetenfachmarktes ist zu prüfen. Ausschilderungen vor Ort ist zu entnehmen, dass der Fachmarkt beabsichtigt, den Standort aufzugeben. Dies bietet die Möglichkeit, neue Nutzungen anzusiedeln. Denkbar ist z.B. ein Angebot zur Freizeitnutzung, welches z.B. Flächen zur Bewegung im Außenraum schafft (Sport- und Fitnessangebot, Jugendtreff mit Indoor- und Outdoornutzung o.ä.).

Kleinräumige ökologische Verbesserungen können durch die Begrünung von Hallendächern, durch das Anpflanzen von Wandbegrünungen (Kletterpflanzen, Spaliergehölze) oder kleinteilige Flächenbegrünungen und Kübelbepflanzungen erzielt werden.

Vor der Nutzung von Flachdächern und der Errichtung von Balkonen sind baurechtliche sowie technische und baukonstruktive Fragen zu klären.

Vereinzelt ist bei den privaten Freiflächen mit einer Lage in den Rand- und Eckbereichen des Innenhofes in nordseitiger Ausrichtung oder in unmittelbarer Nähe zu Hinterhofgebäuden eine Verschattung des Flächenpotenzials festzustellen. Schwierige Standortbedingungen gehen oft mit eingeschränkten Begrünungs- und Gestaltungsmöglichkeiten einher, die eine sehr gezielte Pflanzen- und Materialauswahl erforderlich machen. Darüber hinaus sind den Wohngebäuden oft nur kleine Freiflächenparzellen zugeordnet mit einer eingeschränkten Zugänglichkeit und damit verbundenen Erschwernis bei baulichen Maßnahmen (Transport von Materialien durch den Hausflur). Im Einzelfall ist zu prüfen, ob durch die Schaffung einer Öffnung in der Hofmauer oder durch die Zusammenlegung von Hofflächen die Durchführung von Bauarbeiten und Transporte in den Hof erleichtert werden können.

3.2.3. Umnutzungspotenziale und Gestaltungsmodule

Modul Gewerbe 1 – Bestandsentwicklung Dachflächen

Rahmenbedingungen:

- Erhalt der Gewerbe- und Lagerhallen, Instandsetzung und Erneuerung

Ziele und Gestaltungspotenziale:

- Kleinklimatische und ökologische Verbesserung durch Begrünung von Hallen- und Gebäudedächern mit Extensivbegrünung soweit möglich
- Begrünung von Gebäudewänden mit Kletterpflanzen oder Spalierobst und/oder farbige Wandgestaltung
- Kleinteilige Begrünung von Randbereichen der Zufahrts- und Parkplatzflächen



Auszug aus Plan
Bestand . Module . Gestaltungsbeispiele, Block 8

Modul Gewerbe 2 – Zwischennutzung

Rahmenbedingungen:

- Erhalt der Gewerbe- und Lagerhallen, Instandsetzung und Erneuerung

Ziele und Gestaltungspotenziale:

- Dachbegrünung soweit möglich
- Gewinnung solarer Energie durch die Anlage von Solarpaneelen auf den Hallen- und Gebäudedächern einschließlich der Installation von Speichermedien, soweit möglich. Errichtung modellhafter Strom-„Zapfanlagen“ für Elektro-Autos und E-Bikes für Geschäftskunden und Bewohnerschaft
- Zwischennutzung der Gewerbegebäude bei Leerstand: z.B. Spiel- und Sportangebote für Jugendliche (Indoor-Fußball; Basketball; Kletterhalle), Musikzentrum u.a.
- Gestaltung Mauern: Begrünung und/oder farbige Wandgestaltung
- Nutzung der Zufahrtsbereiche und Parkplatzflächen vor den gewerblich genutzten Bauten als multifunktionale Flächen, z.B. als Aufenthalts- und Sitzbereiche



Auszug aus Plan
Bestand . Module . Gestaltungsbeispiele, Block 8

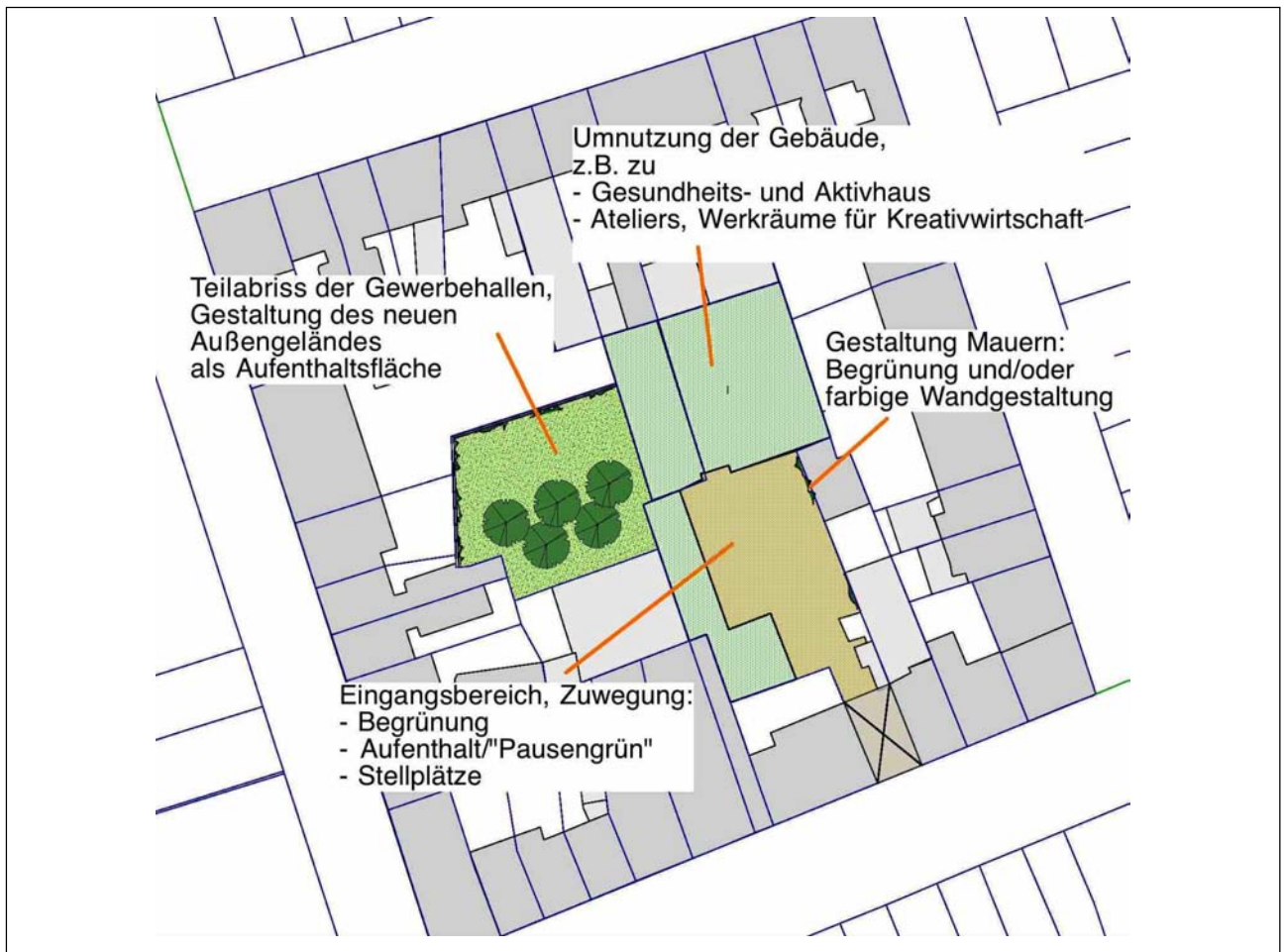
Modul Gewerbe 3 – Teilabriss und Umnutzung

Rahmenbedingungen:

- Reduzierung des Bestandes an gewerblich genutzten Bauten und Hallen, Teilabriss einzelner Gewerbehallen

Ziele und Gestaltungspotenziale:

- Umnutzung des Hallen- und Gebäudekomplexes z.B. als Gesundheits- und Aktivhaus, Sport- und Bewegungsangebot/Fitnesscenter mit Indoor- und Outdoornutzung, Ateliers und Werkräume, Kreativwirtschaft
- Entsiegelung und Begrünung von vorher überbauten Flächen, Gestaltung des neuen Außengeländes als Aufenthaltsfläche
- Kleinklimatische und ökologische Verbesserung durch Begrünung von Hallen- und Gebäudedächern mit Extensivbegrünung, Begrünung von Gebäudewänden mit Kletterpflanzen oder Spalierobst
- Kleinteilige Begrünung von Randbereichen der Zufahrts- und Parkplatzflächen und/oder farbige Wandgestaltung
- Gemischt genutzte Innenhof-Ensemble bieten die Möglichkeit der Schaffung von kombinierten Flächennutzungen als Ausstellungs- und Präsentationsfläche sowie zum Aufenthalt im Freien
- Nutzung der Zufahrtsbereiche und Parkplatzflächen vor den gewerblich genutzten Bauten als multifunktionale Flächen, z.B. als Aufenthalts- und Sitzbereiche



Auszug aus Plan
Bestand . Module . Gestaltungsbeispiele, Block 8

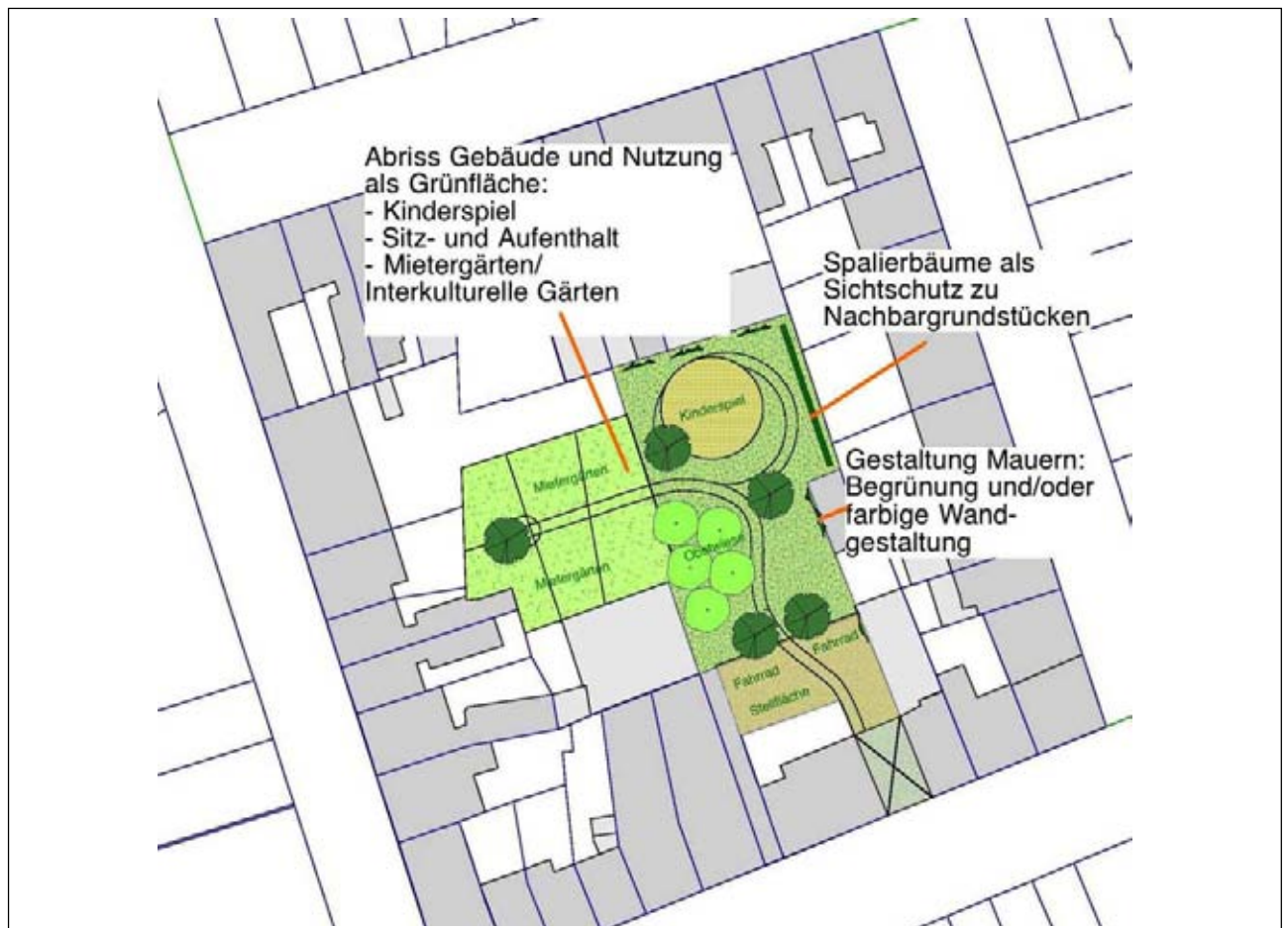
Modul Gewerbe 4 – Abriss Gewerbehallen und Nutzung als Grünfläche

Rahmenbedingungen:

- Abriss des Bestandes an ehemals gewerblich genutzten Bauten und Hallen
- Entsiegelung der Flächen und Nutzung als Grünfläche

Ziele und Gestaltungspotenziale:

- Großflächige Neuordnung der bereitstehenden Flächen
- Verbesserung der kleinklimatischen und ökologischen Situation durch Gestaltung und Begrünung
- Entwicklung der Freiflächen zu wohnungsnahen Grün- und Spiel-/Aufenthaltsflächen, Mehrgenerationenangebot
- Gemeinschaftliche gärtnerische Nutzung (Urban Gardening, Interkulturelle Gärten) auf durch Privateigentümer bereitgestellten Flächen
- Spalierbäume als Sichtschutz zu Nachbargrundstücken
- Gestaltung Mauern: Begrünung und/oder farbige Wandgestaltung



Auszug aus Plan
Bestand . Module . Gestaltungsbeispiele, Block 8

3.3. Typ Flügelbauten-geprägter Baublock

Beispielblock 14 – Lewerentz-/ Tannenstraße/ Deutscher Ring/ Lüdersstraße

3.3.1. Stärken und Schwächen

Der Baublock ist durch eine recht gut erhaltene Baustruktur mit einem hohen Anteil an Flügelbauten geprägt. Es handelt sich um einen schmalen Baublock mit direkt aneinander grenzenden Grundstücken im Innenbereich ohne Flurstücke, die für eine gewerbliche Nutzung im Innenbereich vorgehalten wären. Gebäude und Grundstücke dieses Baublocks befinden sich überwiegend in der Hand privater Einzel-Eigentümer. Drei Gebäude liegen im Eigentum von Immobiliengesellschaften/Wohnungsunternehmen.

Zwei Großprojekte, die mit Förderung aus dem Programm Stadtumbau West umgesetzt werden, sind in unmittelbarer Nähe zu diesem Baublock angesiedelt. Zum einen handelt es sich um die geplante Umnutzung der alten Samtweberei Scheibler im benachbarten Lewerentz-Block. Zum anderen wurde die Lewerentzstraße 2009 mit 26 neuen Bäumen begrünt. Beide Projekte können Strahlkraft auf die weitere Entwicklung der benachbarten Baublöcke ausüben und als Anreiz für private Grundstückseigentümer dienen, Erneuerungsmaßnahmen auf ihren privaten Flächen anzugehen. Darüber hinaus sind Bestände der Wohnstätten Krefeld im Baublock festzustellen. Wünschenswert wäre, wenn insbesondere städtische oder gemeinnützige Wohnungsunternehmen in problematischen Lagen eine Vorbildfunktion übernehmen und z.B. mit modellhaften bewohnerorientierten Freiflächengestaltungen auf ihren Grundstücken mit gutem Beispiel vorangehen.

3.3.1.1. Ausgewählte soziale Indikatoren

Haushaltsgrößen (vgl. Anlage 2)

Im Baublock 14 leben insgesamt 158 Haushalte. Auffällig ist ein überdurchschnittlicher Anteil an 1-Personen-Haushalten mit 70%. Die Anzahl an Kleinhaushalten hat in den letzten 10 Jahren von 60% auf über 70% beständig zugenommen.

Der Anteil an 2- und 3-Personen-Haushalten ist nur etwa halb so hoch wie im gesamtstädtischen Durchschnitt. Die Anzahl an Haushalten mit 5 und mehr Personen entspricht etwa dem Durchschnitt im Programmgebiet und liegt etwas niedriger als der gesamtstädtische Durchschnitt.

Einwohner nach Altersgruppen und Nationalität (vgl. Anlage 3)

In 2010 leben 248 Personen in Block 14. Die Bewohnerzahl ist seit 10 Jahren rückläufig. Der Anteil an ausländischen Bewohnern liegt mit 35,5% deutlich über dem Durchschnitt des Programmgebietes und ist mehr als doppelt so hoch wie in der Gesamtstadt. Kinder unter 10 Jahren sind unterdurchschnittlich vertreten, wohingegen der Anteil in der Altersgruppe der 18-60-Jährigen über dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegt. Mit 19,35% ist der Anteil der Älteren unterdurchschnittlich hoch. Auffällig ist ein erhöhter Anteil an Ausländern in der Altersgruppe der 18- bis 60-Jährigen.

Wanderungsbewegungen (vgl. Anlage 4)

In Block 14 sind die Zuzüge von auswärts und Fortzüge nach auswärts nahezu ausgeglichen. In 2010 haben 41 Umzüge aus anderen Bezirken in den Block 14 stattgefunden.

3.3.1.2. Gewerbliche Nutzungen und soziale Einrichtungen

Der Baublock ist durch Wohnnutzung geprägt, folglich ist die Präsenz von Ladenlokalen gering ausgeprägt. Folgende gewerbliche Nutzungen sind in der Blockrandbebauung zu finden: eine private Seniorenwohnanlage, eine Bäckerei, ein Rechtsanwaltsbüro sowie ein Werbeunternehmen. Leerstände von Ladenlokalen sind in diesem Baublock nicht festzustellen.

Im nördlichen Eckbereich der Blockrandbebauung ist eine städtische Tageseinrichtung für Kinder angesiedelt. Diese Einrichtung nutzt eine kindgerecht gestaltete, der Kita zugeordnete Aufenthalts- und Spielfläche im Außenbereich.

3.3.1.3. Verkehrssituation/umliegender Straßenraum

Der Baublock 14 befindet sich östlich der Albert-Schweitzer-Schule und der Buchenschule. Die Lage und Nähe zu den Schulbetrieben führt zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen insbesondere zu Schulunterrichtbeginn und Unterrichtende. Im Süden wird der Baublock durch die Straße Deutscher Ring begrenzt. Hierbei handelt es sich um eine Hauptverkehrsstraße mit Mittel-Allee. Die Tannenstraße im Westen ist eine 3- bis 4-spurige Straße ohne Baumbestand. In der Lüderstrasse, einer Anliegerstraße, wird die Fahrgeschwindigkeit durch eine Tempo 30-Regelung begrenzt. Auf der Straßenseite des Block 14 befindet sich kein Baumbestand. Die Lewerentzstraße ist eine Anliegerstraße mit Tempo 30-Regelung. Es ist im Bereich des Baublock 14 kein straßenbegleitender Baumbestand festzustellen bis auf das Vorhandensein eines Eckbaums.

Parkplätze werden im öffentlichen Raum angeboten. In der Tannenstraße befinden sich neben Haus Nr. 84 Garagen in der Blockrandbebauung in 1-geschossiger Bauweise.

3.3.1.4. Bauliche Situation und Freiraumnutzungen

Aufgrund einer lang gestreckten Nord-Süd-Ausrichtung des Baublockes ergibt sich eine überwiegende West-Ost-Ausrichtung der Gebäude und der Hofflächen. Die geschlossene Blockrandbebauung ist 3- bis 4-geschossig. Bei 4 Gebäuden sind Durchfahrten in den Innenhof festzustellen, welche die bauliche Umsetzung von Umgestaltungsmaßnahmen erleichtern würden. Der Baublock setzt sich aus 30 Gebäuden in der Blockrandbebauung zusammen. Bei 23 Häusern erfolgte im Blockinnenbereich eine Erweiterung des Wohnraumangebotes mit überwiegend 2-geschossigen Flügelbauten.

Die Grundstücksgrößen weisen Flächengrößen von überwiegend zwischen 170 und 250 qm auf (Gebäude und Hof). Bei einer Gesamtgröße von ca. 9.350 qm einschließlich der Blockrandbebauung entfallen ca. 3.275 qm/35% auf freie Hofflächen. Etwa 500 qm/5% der Fläche sind mit Schuppen oder kleinen Nebengebäuden überbaut. In diesem Blockinnenbereich sind keine größeren Einheiten an Abstellplätzen für PKW und keine gewerblichen Bauten festzustellen.

Im südlichen Teil des Baublocks 14 sind 5 Gebäude mit erhöhtem gebäudebezogenem Handlungsbedarf festzustellen.

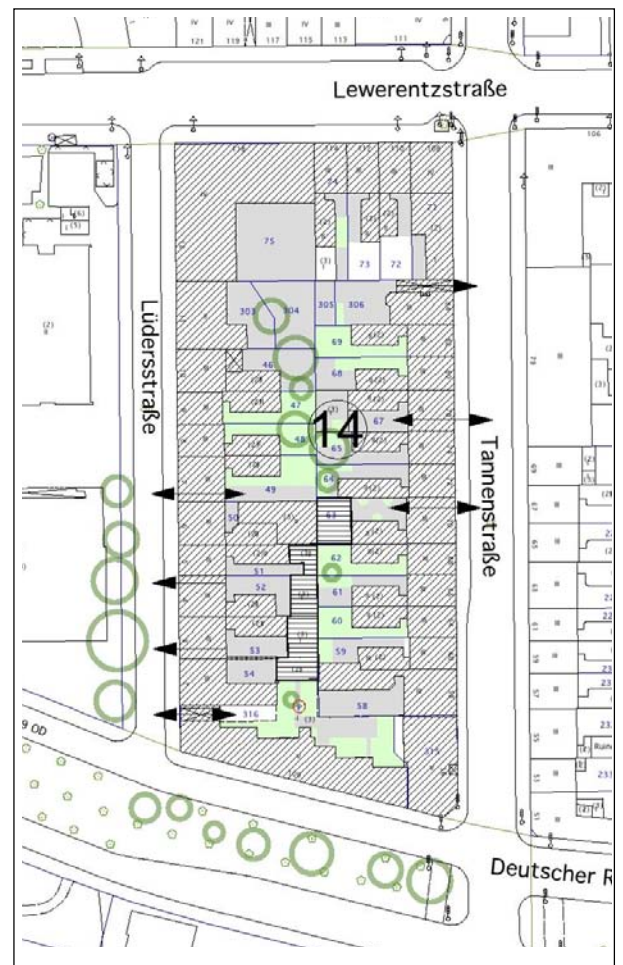
Freiraumsituation

Auf Grund der auffallend einheitlichen Gebäudestruktur in diesem Baublock bestehend aus dem „Krefelder Haus“ und Flügelbauten im Blockinnern zeichnen sich die privaten Freiflächen aus durch relativ kleine Parzellen und eine starke Abgrenzung durch die Flügelbauten bzw. Mauern zwischen den Grundstücken. Die Flächen sind zu einem großen Teil stark versiegelt. Die enge Bebauung in Teilbereichen führt zu einer starken Verschattung der Freiflächen. Größere Bäume sind nur vereinzelt im nördlichen Bereich vorhanden. Ebenfalls nur vereinzelt sind Balkone und Dachterrassen vorhanden.

Als vergleichsweise größere zusammenhängende Freifläche ist das Außengelände der Kita anzusehen, das jedoch einen hohen Versiegelungsgrad aufweist.

Die Freiflächen der Seniorenwohnanlage am Deutschen Ring sind durch die Bebauung von den Beeinträchtigungen der Hauptverkehrsstraße weitgehend geschützt. Allerdings ist das Außengelände nordseitig gelegen und weist flächenmäßig einen eher geringen Umfang auf. Auf dem Grundstück befindet sich eine Tiefgarage.

3. Analyse typischer Baublöcke und Gestaltungskonzepte 3.3. Typ Flügelbauten-geprägter Baublock




Dachflächen, Dachterrassen, Balkone in Block 8

Legende

	Flachdach, schwach geneigtes Pultdach (1 Geschoss)
	Flachdach, Pultdach (2 Geschosse)
	Flachdach, Pultdach (3 Geschosse)
	Flachdach, Pultdach (4 oder mehr Geschosse)
	Balkon
	Dachterrasse
	Zufahrt/Zugang in den Innenhof, tlw. mit Tor

Flächenversiegelung in Block 8

Legende

	Grünfläche
	versiegelte, befestigte Fläche
	Baum
	Zufahrt/Zugang in den Innenhof, tlw. mit Tor

3.3.2. Restriktionen

Einschränkende Rahmenbedingungen sind in erster Linie bei angestrebten hochbaulichen Eingriffen zu beachten. Hier sind folgende Punkte zu nennen:

- Beachtung von Baurecht und Statik im Zusammenhang mit der Herstellung von Dachterrassen und Dachbegrünungen
- Klärung baurechtlicher Fragen sowie Beachtung der oft eingeschränkten Zugänglichkeit der Hofflächen bei der Herstellung von Balkonen
- Beachtung von Baurecht und Statik im Zusammenhang der Veränderung/dem Abriss von Anbauten und Schuppen

3. Analyse typischer Baublöcke und Gestaltungskonzepte

3.3. Typ Flügelbauten-geprägter Baublock

Darüber hinaus können weitere Rahmenbedingungen wie z.B. die Verschattung und nordseitige Lage von Freiflächen, die begrenzte Größe von Parzellen sowie die nur eingeschränkte Zugänglichkeit der Flächen für die Durchführung von Garten- und Landschaftsbauarbeiten (Transport von Materialien und Maschinen durch den Hausflur) Erschwernisse darstellen.

3.3.3. Umnutzungspotenziale und Gestaltungsmodule

Umnutzungspotenziale liegen in

- bisher versiegelten oder untergenutzten Hofflächen
- Hofzusammenlegungen
- der Herstellung von Dachterrassen und der Begrünung von Dachflächen
- Abrissmaßnahmen von Schuppen und Nebengebäuden zur Gewinnung von Freiraum
- dem Anbau von Balkonen

Folgende Ziele und Interessen können mit einer Hofumgestaltung verfolgt und realisiert werden:

Hofflächen:

- Entsiegelung von befestigten Flächen zur Förderung der Regenwasserversickerung
- Sammlung von Niederschlagswasser zur Nutzung als Gießwasser sowie zur Verwendung als Brauchwasser im Haushalt
- Schaffung von Aufenthaltsplätzen und Treffpunkten für die Bewohnerschaft
- Errichtung von Spielflächen für Kinder unterschiedlicher Altersgruppen
- gärtnerische Nutzung (Staudenbeete, Gehölze, Kletterpflanzen, Rasen u.a.)
- Selbstversorgung mit Obst, Gemüse, Küchenkräutern
- Haustierhaltung
- Einfassung und Begrünung von Mülltonnenstellplätzen
- Vergrößerung von Flächenpotenzialen durch Abriss von Hofmauern und Hofzusammenlegung



3. Analyse typischer Baublöcke und Gestaltungskonzepte 3.3. Typ Flügelbauten-geprägter Baublock

Flachdächer:

- Schaffung von neuen wohnungsnahen Aufenthaltsangeboten durch die Herstellung von begehbaren Dachterrassen
- Verbesserung der kleinklimatischen Situation durch Dachbegrünung
- Nutzung des Flächenpotenzials für die Montage von Solarpaneelen zur Warmwasser- oder Stromgewinnung



Anbauten und Schuppen:

- Abriss von Kleingebäuden und Entsiegelung der Flächen, Nutzung als begrünte Freifläche
- Erhalt und Umnutzung des Raumangebotes z.B. als Fahrradstellplatz, überdachtes Aufenthaltsangebot für die Bewohnerschaft, Werkraum
- Ausstattung von Außenwänden mit Freikletterangebot



Flügelbauten:

- Potenzial zur Ergänzung des Wohnraumangebotes im Flügelbau durch den Anbau von Balkonen
- Gegebenenfalls bei Leerstand: Abriss von Flügelbauten insbesondere in Ecksituationen von Baublöcken
- Herstellung von begehbaren Dachterrassen auf Flügelbau-Dachflächen

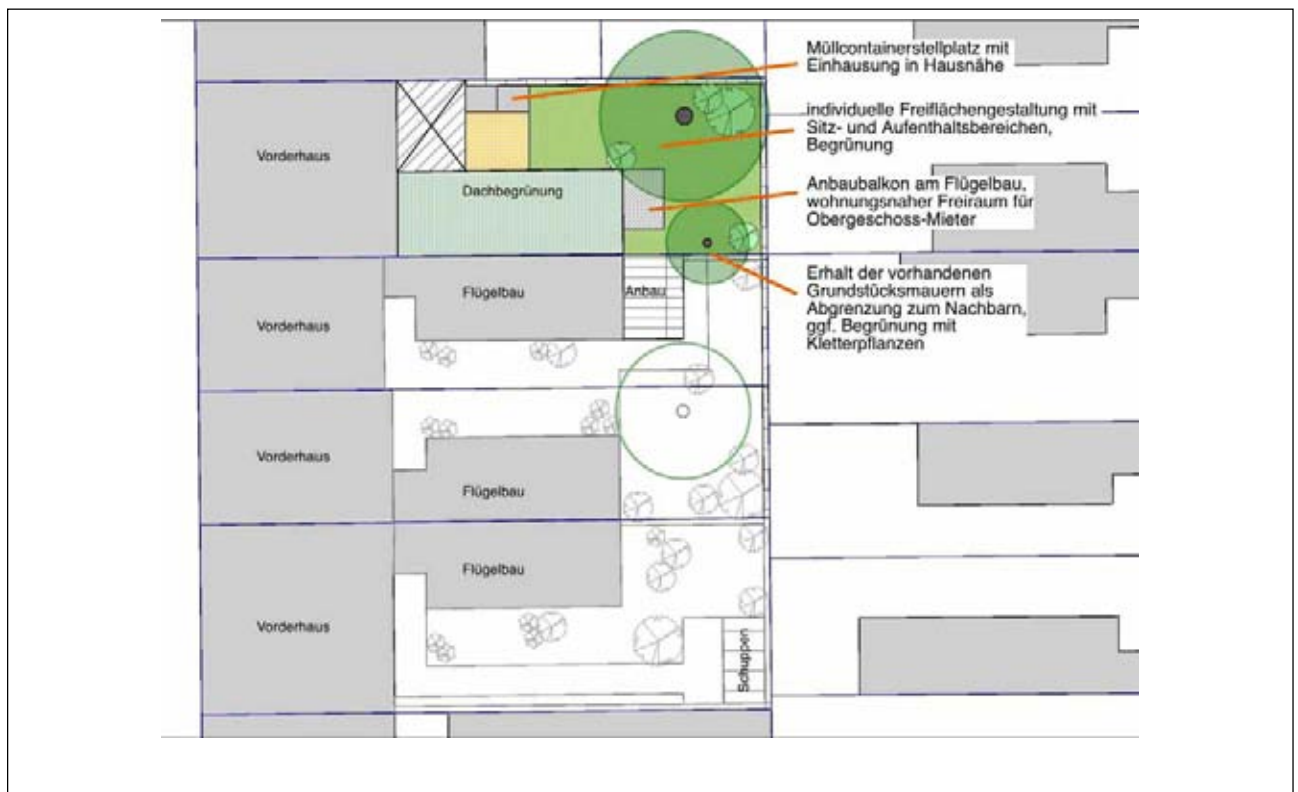
Modul Flügelbauten 1 – Private Freiflächen mit Anbaubalkonen am Gebäude

Rahmenbedingungen:

- Erhalt des Flügelbaus
- Erhalt der vorhandenen Grundstücksmauern als Abgrenzung zum Nachbarn, ggf. Begrünung mit Kletterpflanzen
- Entsiegelung von befestigten Flächen im Innenhof

Ziele und Gestaltungspotenziale:

- Müllcontainerstellplatz mit Einhausung in Hausnähe
- Wohnungsnaher Freiraum für Obergeschosse durch Anbaubalkon am Flügelbau
- Dachbegrünung auf Flügelanbau
- Individuelle Freiflächengestaltung mit Sitz- und Aufenthaltsbereichen, Begrünung



Auszug aus Plan Bestand . Module . Gestaltungsbeispiele, Block 14

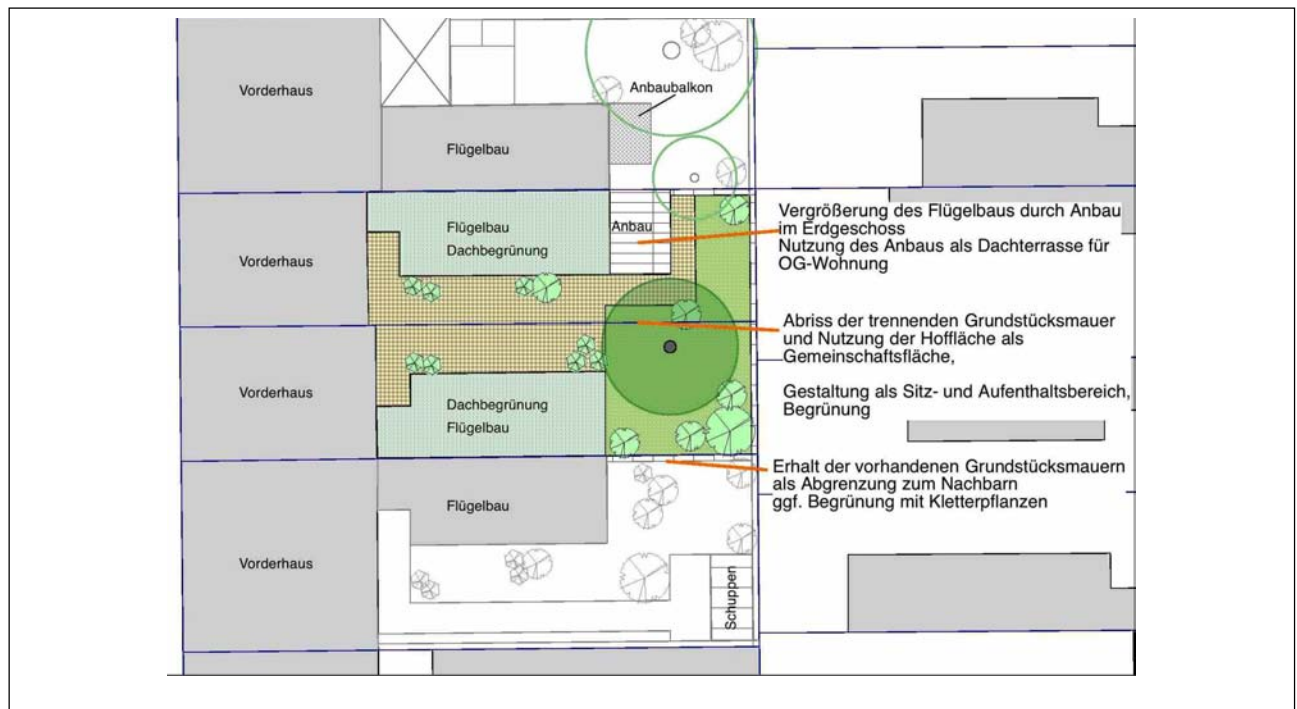
Modul Flügelbauten 2 – Private Freiflächen mit gemeinsamer Gestaltung benachbarter Grundstücksflächen, Anbau am Gebäude

Rahmenbedingungen:

- Erhalt des Flügelbaus
- Abriss der trennenden Grundstücksmauer
- Teilentsiegelung von befestigten Flächen im Innenhof

Ziele und Gestaltungspotenziale:

- Vergrößerung des Flügelbaus durch Anbau im Erdgeschoss an der Giebelseite
- Nutzung des Anbaus als Dachterrasse für OG-Wohnung
- Dachbegrünung auf Flügelanbau
- Nutzung der Hoffläche als Gemeinschaftsfläche
- Herstellung von Wege- und Aufenthaltsflächen zwischen den Flügelbauten und im Bereich des Anbaus
- Gestaltung als Sitz- und Aufenthaltsbereich, Begrünung



Auszug aus Plan
Bestand . Module . Gestaltungsbeispiele, Block 14

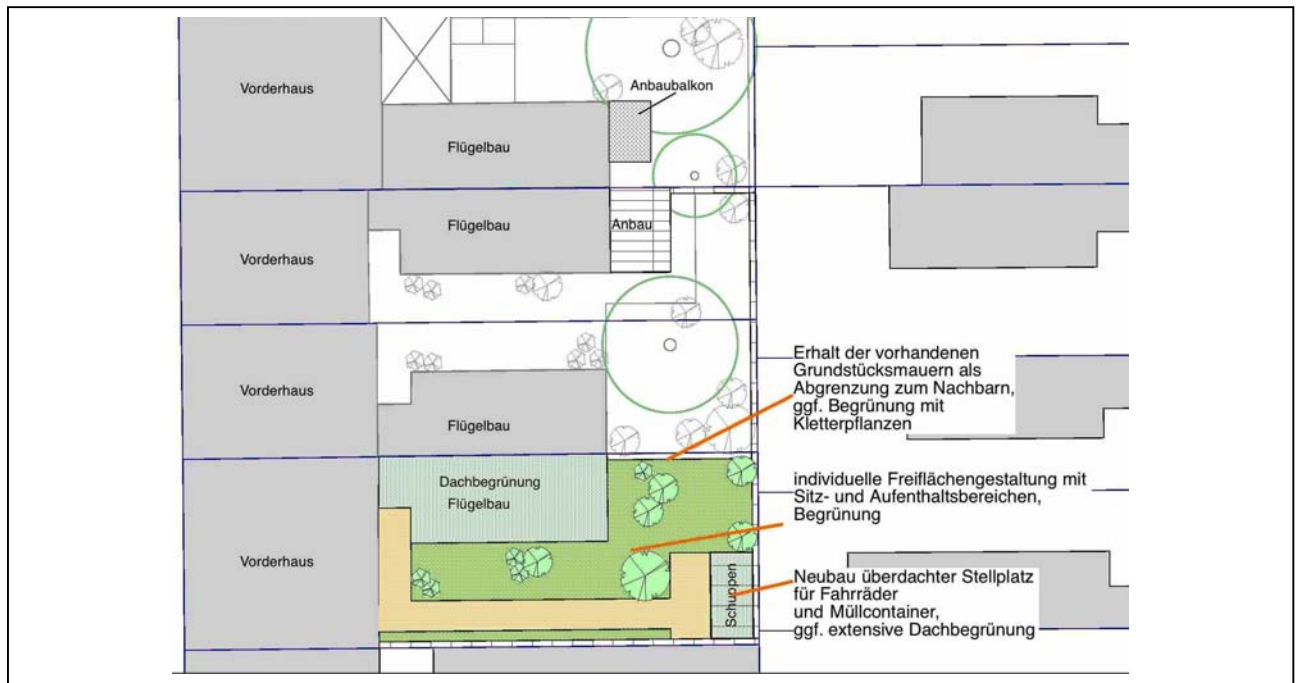
Modul Flügelbauten 3 – Private Freiflächengestaltung mit Neubau Schuppen/überdachter Stellplatz für Fahrräder und Müll

Rahmenbedingungen:

- Erhalt des Flügelbaus
- Erhalt der vorhandenen Grundstücksmauern als Abgrenzung zum Nachbarn
- Entsiegelung von befestigten Flächen im Innenhof

Ziele und Gestaltungspotenziale:

- Neubau eines überdachten Stellplatzes zur Unterbringung von Fahrrädern und Müllcontainern, ggf. extensive Dachbegrünung
- Individuelle Freiflächengestaltung mit Sitz- und Aufenthaltsbereichen, Begrünung
- Begrünung von Grundstücksmauern mit Kletterpflanzen
- Dachbegrünung auf Flügelanbau



Auszug aus Plan
Bestand . Module . Gestaltungsbeispiele, Block 14

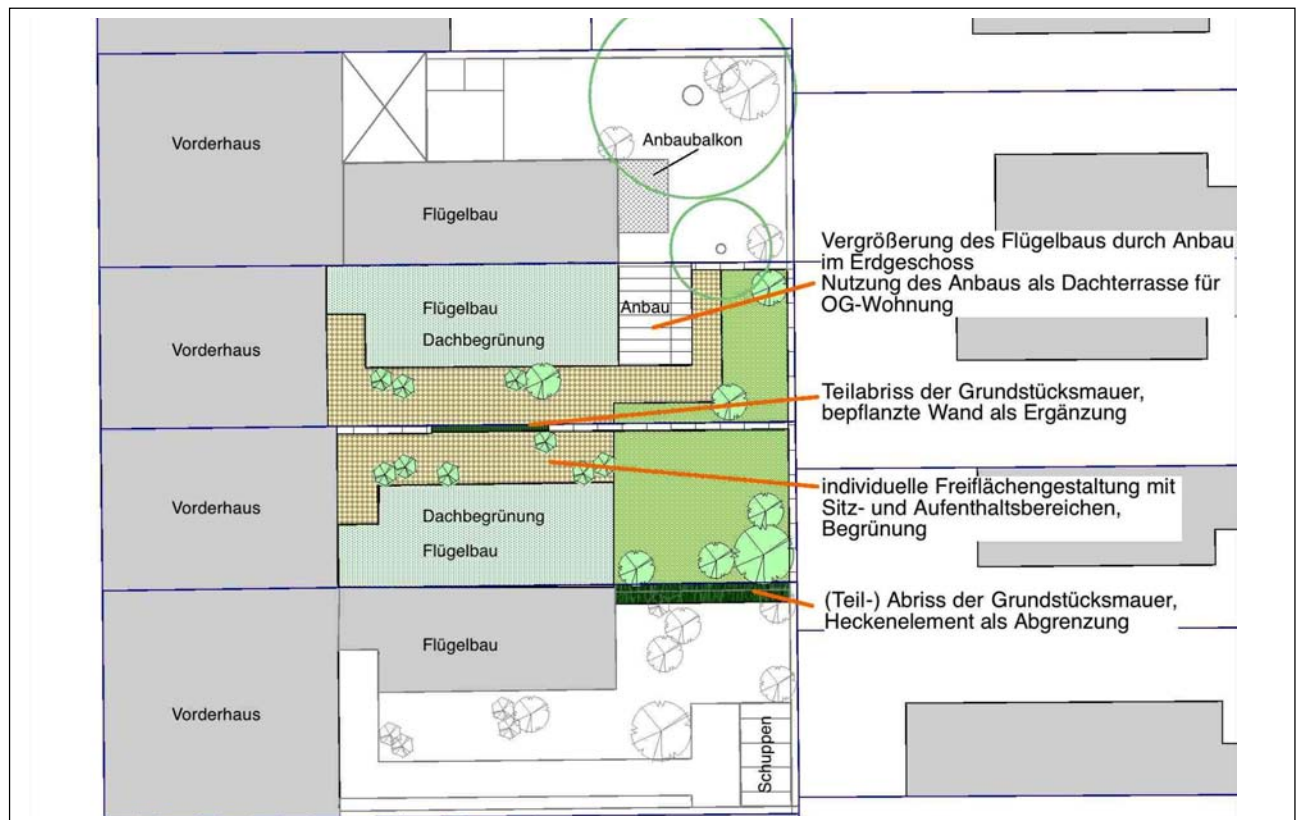
Modul Flügelbauten 4 – Private Freiflächen Teilabriss Grundstücksmauer, Ersatz durch Hecke

Rahmenbedingungen:

- Erhalt des Flügelbaus
- Abriss eines Teilabschnitts der trennenden Grundstücksmauer sowie Abriss einer weiteren Grundstücksmauer
- Teilentsiegelung von befestigten Flächen im Innenhof

Ziele und Gestaltungspotenziale:

- Vergrößerung des Flügelbaus durch Anbau im Erdgeschoss an der Giebelseite
- Nutzung des Anbaus als Dachterrasse für OG-Wohnung
- Dachbegrünung auf Flügelanbau
- Herstellung einer bepflanzten Wand als Sichtschutz
- Anpflanzung von Heckenelementen als Abgrenzung
- Individuelle Freiflächengestaltung mit Sitz- und Aufenthaltsbereichen, Begrünung



Auszug aus Plan
Bestand . Module . Gestaltungsbeispiele, Block 14

4. Geschätzte Baukosten

Bei den nachfolgend dargestellten Baukosten für Maßnahmen in den Außenanlagen und Bauteile handelt es sich um durchschnittliche Werte. Sie wurden auf der Grundlage von Kostenkennwerten für Außenanlagen und eigener Erfahrungswerte von vergleichbaren Bauprojekten und Wohnumfeldgestaltungen geschätzt. Abweichungen nach oben und nach unten können auf Grund projektbezogener spezifischer Gegebenheiten und Rahmenbedingungen auftreten, deshalb können die angegebenen Kosten nur als Grundlage für eine erste Einschätzung dienen. Bei den Kosten handelt es sich um Brutto-Baukosten, d.h. ein Ansatz für Mehrwertsteuer ist enthalten. Darüber hinaus wurde ein Kostenansatz für erforderliche Architektenleistungen ermittelt. Es erfolgte in der Regel eine grundstücksbezogene Ermittlung von Kosten, wenn sich die vorgeschlagenen Maßnahmen jeweils als Teilprojekte auch zeitlich getrennt voneinander realisieren lassen. Erschwernisse in der Durchführbarkeit der Baumaßnahme – z.B. Transport von Materialien durch den Hausflur oder durch beengte Hausdurchfahrten - sind in den Kostenansätzen enthalten oder wurden über zusätzlich Kosten für Hebekräne aufgeschlagen.

4.1. Kfz-geprägter Baublock

Modul Kfz 1 - Bestandsentwicklung Multi-Funktionale Nutzung

Teilbereich Grundstück Kolpinghaus

Bearbeitete Fläche insgesamt: 1.685 m², Kosten: ca. 100 € pro m² inkl. Architektenleistungen

770 m ²	Extensive Dachbegrünung	46.200,00 €
655 m ²	Wegebau, wassergebundene Decke	34.200,00 €
55 m ²	Boulebahn, bit. Decke	3.350,00 €
100 m ²	Basketballfläche	7.950,00 €
80 m ²	Überständerter Schuppenbereiche mit Stahltreppenaufgang	46.500,00 €
25 m ²	Pflanzfläche und Bänke	<u>8.250,00 €</u>
Gesamtsumme:		146.450,00 €
Kostenansatz für Architektenleistungen:		<u>22.000,00 €</u>
Gesamtsumme inkl. Architektenleistungen:		168.450,00 €

Teilbereich Grundstück Privateigentümer Garagenhof

Bearbeitete Fläche insgesamt: 830 m², Kosten: ca. 75 € pro m² inkl. Architektenleistungen

370 m ²	Extensive Dachbegrünung	22.200,00 €
460 m ²	Wegebau, wassergebundene Decke	28.150,00 €
1 psch	Multiport	2.500,00 €
20 m ²	Pflanzflächen und Kletterpflanzen	<u>1.400,00 €</u>
Gesamtsumme:		54.250,00 €
Kostenansatz für Architektenleistungen:		<u>8.150,00 €</u>
Gesamtsumme inkl. Architektenleistungen:		62.400,00 €

Teilbereich Grundstücke von zwei privaten Eigentümern

Bearbeitete Flächen insgesamt: 85 m² + 180 m², Kosten: ca. 70 € pro m² inkl. Architektenleistungen

85 m ²	Extensive Dachbegrünung	5.100,00 €
180 m ²	Extensive Dachbegrünung	<u>10.800,00 €</u>
Gesamtsumme:		15.900,00 €
Kosten für Architektenleistungen:		<u>2.400,00 €</u>
Gesamtsumme inkl. Architektenleistungen:		18.300,00 €
Gesamtkostenansatz Modul Kfz 1:		249.150,00 €

Modul Kfz 2 - Bestandsentwicklung Photovoltaik

Teilbereich Grundstück Kolpinghaus

Bearbeitete Fläche insgesamt: 770 m²

420 m ² Extensive Dachbegrünung	25.200,00 €
350 m ² Photovoltaikanlage	<u>266.250,00 €</u>
Gesamtsumme:	291.450,00 €
Kostenansatz für Architektenleistungen:	<u>43.750,00 €</u>
Gesamtsumme:	335.200,00 €
Kosten: ca. 435 € pro m ² inkl. Architektenleistungen	

Teilbereich Grundstück Privateigentümer Garagenhof

Bearbeitete Fläche insgesamt: 370 m²

265 m ² Extensive Dachbegrünung	15.900,00 €
105 m ² Photovoltaikanlage	82.500,00 €
1 psch Multiport	<u>2.500,00 €</u>
Gesamtsumme:	100.900,00 €
Kostenansatz für Architektenleistungen:	<u>15.150,00 €</u>
Gesamtsumme:	116.050,00 €
Kosten: ca. 315 € pro m ² inkl. Architektenleistungen	

Teilbereich Grundstücke 2 private Eigentümer

Bearbeitete Fläche insgesamt: 85 + 180 m²

85 m ² Extensive Dachbegrünung	5.100,00 €
125 m ² Extensive Dachbegrünung	7.500,00 €
55 m ² Photovoltaikanlage	<u>45.000,00 €</u>
Gesamtsumme:	57.600,00 €
Kostenansatz für Architektenleistungen:	<u>8.650,00 €</u>
Gesamtsumme inkl. Architektenleistungen:	66.250,00 €
Kosten: ca. 250 € pro m ² inkl. Architektenleistungen	

Gesamtkostenansatz Modul Kfz 2: 517.500,00 €

Modul Kfz 3 - Neustrukturierung

Teilbereich Grundstück Kolpinghaus, AWO-Seniorenheim und privater Eigentümer Garagenhof

Bearbeitete Fläche insgesamt: 3.400 m², Kosten: ca. 210 € pro m² inkl. Architektenleistungen

Vorbereitende Arbeiten, Abbruch von Gebäuden	109.050,00 €
1.635 m ² Generationenpark, Neuanlage inkl. Beleuchtung	177.000,00 €
900 m ² Wegebau, Stellplätze, Zuwege	73.950,00 €
595 m ² 42 Garagen, inkl. Unterbau	185.350,00 €
595 m ² Dachbegrünung	35.700,00 €
250 m ² Pflanzflächen im Parkplatzbereich	14.900,00 €
Beleuchtung Parkplätze/Zuwege	<u>21.500,00 €</u>
Gesamtsumme:	621.800,00 €
Kostenansatz für Architektenleistungen:	<u>93.300,00 €</u>
Gesamtsumme inkl. Architektenleistungen:	715.700,00 €

Teilbereich Grundstück Privateigentümer Gartenanlage

Bearbeitete Fläche insgesamt: 925 m², Kosten: ca. 38 € pro m² inkl. Architektenleistungen

85 m ²	Extensive Dachbegrünung	5.100,00 €
840 m ²	Vorbereitende Arbeiten	8.400,00 €
840 m ²	Wegebau und Ausstattung (Bänke, Wasserpumpe, Beleuchtung)	8.450,00 €
	Bepflanzung (Hecken u.a.)	<u>8.050,00 €</u>
Gesamtsumme:		30.000,00 €
Kostenansatz für Architektenleistungen:		<u>4.500,00 €</u>
Gesamtsumme inkl. Architektenleistungen:		34.500,00 €
Gesamtkostenansatz Modul Kfz 3:		750.200,00 €

Modul Kfz 4 - Nachverdichtung

Teilbereich Grundstück Kolpinghaus, Kosten: ca. 491 € pro m² inkl. Architektenleistungen

Bearbeitete Fläche insgesamt: 3.155 m²

	Vorbereitende Arbeiten, Abbruch von Gebäuden	102.250,00 €
540 m ²	Altenwohnungen (Betreutes Wohnen)	1.150.000,00 €
920 m ²	Garten am Kolpinghaus	55.200,00 €
120 m ²	Wegebau, Stellplätze, Zuwege, Beleuchtung	14.000,00 €
1.575 m ²	Pflanzflächen	<u>24.450,00 €</u>
Gesamtsumme:		1.345.900,00 €
Kostenansatz für Architektenleistungen:		<u>201.900,00 €</u>
Gesamtsumme inkl. Architektenleistungen:		1.547.800,00 €

Teilbereich Grundstück Privateigentümer Garagenhof

Bearbeitete Fläche insgesamt: 830 m², Kosten: ca. 75 € pro m² inkl. Architektenleistungen

Kosten wie in Modul 1

Gesamtsumme:		54.250,00 €
Kostenansatz für Architektenleistungen:		<u>8.150,00 €</u>
Gesamtsumme inkl. Architektenleistungen:		62.400,00 €

Teilbereich Grundstück Privateigentümer Gartenanlage

Bearbeitete Fläche insgesamt: 925 m², Kosten: ca. 38 € pro m² inkl. Architektenleistungen

Kosten wie in Modul 3

Gesamtsumme:		30.000,00 €
Kostenansatz für Architektenleistungen:		<u>4.500,00 €</u>
Gesamtsumme inkl. Architektenleistungen :		34.500,00 €
Gesamtkostenansatz Modul Kfz 4:		1.644.685,00 €

Erneuerung der öffentlichen Wegeverbindung „Zum alten grünen Weg“

Bearbeitete Fläche insgesamt: 530 m², Kosten: ca. 124 € pro m² inkl. Architektenleistungen

Gesamtsumme:		57.000,00 €
Kostenansatz für Architektenleistungen:		<u>8.500,00 €</u>
Gesamtsumme inkl. Architektenleistungen :		65.550,00 €

4.2. Gewerbe-geprägter Baublock

4.2. Gewerbe-geprägter Baublock**Modul Gewerbe 1 - Bestandsentwicklung Dachflächen****Bearbeitete Fläche insgesamt: 1.255 m², Kosten: ca. 69 € pro m² inkl. Architektenleistungen**

1.245 m ² Extensive Dachbegrünung	74.700,00 €
10 m Kletterpflanzen	550,00 €
Gesamtsumme:	75.250,00 €
Kostenansatz für Architektenleistungen:	<u>11.290,00 €</u>
Gesamtsumme inkl. Architektenleistungen Modul Gewerbe 1:	86.540,00 €

Modul Gewerbe 2 - Zwischennutzung**Bearbeitete Fläche insgesamt: 1.245 m², Kosten: ca. 328 € pro m² inkl. Architektenleistungen**

845 m ² Extensive Dachbegrünung	50.700,00 €
400 m ² Photovoltaikanlage	<u>303.750,00 €</u>
Gesamtsumme:	354.450,00 €
Kostenansatz für Architektenleistungen:	<u>53.200,00 €</u>
Gesamtsumme inkl. Architektenleistungen Modul Gewerbe 2:	407.650,00 €

Modul Gewerbe 3 - Teilabriss und Umnutzung**Bearbeitete Fläche insgesamt: 1.245 m², Kosten: ca. 117 € pro m² inkl. Architektenleistungen**

Vorbereitende Arbeiten, Abbruch von Gebäuden	52.700,00 €
700 m ² Extensive Dachbegrünung	42.000,00 €
520 m ² Gestaltung des neuen Außengeländes als Aufenthaltsfläche	<u>31.200,00 €</u>
Gesamtsumme:	125.900,00 €
Kostenansatz für Architektenleistungen:	<u>18.900,00 €</u>
Gesamtsumme inkl. Architektenleistungen Modul Gewerbe 3:	144.800,00 €

Modul Gewerbe 4 – Abriss Gewerbehallen und Nutzung als Grünfläche**Bearbeitete Fläche insgesamt: 1.730 m², Kosten: ca. 121 € pro m² inkl. Architektenleistungen**

Vorbereitende Arbeiten, Abbruch von Gebäuden, Auskoffern	137.250,00 €
3.660 m ² Gestaltung der Freifläche als Grünfläche	<u>247.100,00 €</u>
Gesamtsumme:	384.350,00 €
Kostenansatz für Architektenleistungen:	<u>57.650,00 €</u>
Gesamtsumme inkl. Architektenleistungen Modul Gewerbe 4:	442.000,00 €

4.3. Flügelbauten-geprägter Baublock**Modul Flügelbauten 1 – Private Freiflächen mit Anbaubalkonen an Gebäude****Bearbeitete Fläche insgesamt: 95 m², Kosten: ca. 200 € pro m² inkl. Architektenleistungen**

12 m ² 2-geschossiger Anbaubalkon, 600 €/m ²	7.200,00 €
95 m ² Vorbereitende Arbeiten, Auskoffern, 18 €/m ²	1.710,00 €
80 m ² Lockern, Fräsen, Oberboden einbauen, 15 €/m ²	1.200,00 €
15 m ² Pflanzarbeiten, Rindenmulch, 40 €/m ²	600,00 €
60 m ² Rasen, 7 €/m ²	420,00 €
50 m ² Extensive Dachbegrünung, 60 €/m ²	3.000,00 €
15 m ² Wegebau, 60 €/m ²	900,00 €
25 m Noppenbahn, Kiestraufstreifen, 40 €/m	1.000,00 €
0,5 d Autokran	<u>500,00 €</u>

4.3. Flügelbauten-geprägter Baublock

Gesamtsumme:	16.530,00 €
Kostenansatz für Architektenleistungen:	<u>2.480,00 €</u>
Gesamtsumme inkl. Architektenleistungen Modul Flügelbauten 1:	19.010,00 €

Modul Flügelbauten 2: Private Freiflächen mit gemeinsamer Gestaltung benachbarter Grundstücksflächen, Anbau an Gebäude

Bearbeitete Fläche insgesamt: 160 m², Kosten: ca. 188 € pro m² inkl. Architektenleistungen

40 m ³	Anbau Wintergarten, 250 €/ m ³	10.000,00 €
160 m ²	Vorbereitende Arbeiten, Auskoffern, 17,50 €/m ²	2.800,00 €
23 m	Abbruch Hofmauer inkl. Entsorgung, 25 €/m	575,00 €
70 m ²	Lockern, Fräsen, Oberboden einbauen, 15 €/m ²	1.050,00 €
15 m ²	Pflanzarbeiten, Rindenmulch, 40 €/m ²	600,00 €
55 m ²	Rasen, 7 €/m ²	385,00 €
95 m ²	Extensive Dachbegrünung, 60 €/m ²	5.700,00 €
12 m ²	Begehbarer Dachterrasse auf Anbau, 215 €/m ²	2.580,00 €
15 m ²	Wegebau, 60 €/m ²	900,00 €
25 m	Noppenbahn, Kiestraufstreifen, 40 €/m	1.000,00 €
0,5 d	Autokran	<u>500,00 €</u>
Gesamtsumme:		26.090,00 €
Kostenansatz für Architektenleistungen:		<u>3.920,00 €</u>
Gesamtsumme inkl. Architektenleistungen Modul Flügelbauten 2:		30.010,00 €

Modul Flügelbauten 3: Private Freiflächengestaltung mit Neubau Schuppen/überdachter Stellplatz für Fahrräder und Müll

Bearbeitete Fläche insgesamt: 125 m², Kosten: ca. 132 € pro m² inkl. Architektenleistungen

1 psch	Multiport, 2.500 €/St	2.500,00 €
125 m ²	Vorbereitende Arbeiten, Auskoffern, 17,50 €/m ²	2.187,50 €
80 m ²	Lockern, Fräsen, Oberboden einbauen, 15 €/m ²	1.200,00 €
20 m ²	Pflanzarbeiten, Rindenmulch, 40 €/m ²	800,00 €
55 m ²	Rasen, 7 €/m ²	385,00 €
45 m ²	Extensive Dachbegrünung, 60 €/m ²	2.700,00 €
47 m ²	Wegebau, 60 €/m ²	2.820,00 €
30 m	Noppenbahn, Kiestraufstreifen, 40 €/m	1.200,00 €
0,5 d	Autokran	<u>500,00 €</u>
Gesamtsumme:		14.292,50 €
Kostenansatz für Architektenleistungen:		<u>2.150,00 €</u>
Gesamtsumme inkl. Architektenleistungen Modul Flügelbauten 3:		16.442,50 €

Modul Flügelbauten 4: Private Freiflächengestaltung Teilabriss Grundstücksmauer, Ersatz durch Hecke

Bearbeitete Fläche insgesamt: 160 m², Kosten: ca. 190 € pro m² inkl. Architektenleistungen

Umfang der Bauleistungen wie in Modul Flügelbauten 2, jedoch reduzierter Umfang des Abrisses von Hofmauern, zusätzliche Heckenpflanzung sowie bepflanzte Wände.

Gesamtsumme:	26.450,00 €
Kostenansatz für Architektenleistungen:	<u>3.970,00 €</u>
Gesamtsumme inkl. Architektenleistungen Modul Flügelbauten 4:	30.420,00 €

5. Fördermöglichkeiten

Private Hof- und Freiflächen bieten eine Chance, zeitgemäß gestaltete wohnortnahe Aufenthalts- und Erholungsflächen im städtischen Raum zu gewinnen. Im Rahmen der Bestandserhebung dieser Untersuchung in Beispielblöcken der Krefelder Innenstadt konnte festgestellt werden, dass einige Eigentümer und Mieter dieses Potenzial bereits erkannt und ihre Hofflächen umgestaltet und begrünt haben. Darüber hinaus existieren jedoch zahlreiche brachliegende und untergenutzte Flächen, die sich für eine Umgestaltung und Neunutzung anbieten. Ansprechend umgestaltete Außenräume können zur Verbesserung der Wohnqualität eines jeden Bewohners beitragen und zu einer Aufwertung des Quartiers insgesamt führen. Darüber hinaus kann das Gärtnern im innerstädtischen Raum eine Grundlage zur Entstehung und Stabilisierung von Nachbarschaften bieten sowie ein Anlass sein, sich mit dem Thema der Selbstversorgung z.B. mit Kräutern und Gemüse im städtischen Raum (Urban Gardening) zu befassen.

Durch Umgestaltungsmaßnahmen

- kann die zur Verfügung stehende Aufenthalts- und Freifläche erweitert werden durch den Abriss baufälliger Schuppen oder die Umnutzung und Ergänzung von bestehenden Nebengebäuden,
- kann die Aufenthaltsqualität durch Begrünung und Schaffung von Sitzplätzen verbessert werden,
- können neue Angebote für unterschiedliche Bewohnergruppen jeden Alters hergerichtet werden,
- kann das gemeinschaftliche Gärtnern und die Anlage von Nutzgärten an Bedeutung gewinnen,
- kann ein Beitrag zur Versickerung oder zur Nutzung von Niederschlagswasser auch im städtischen Raum geleistet werden,
- können die kleinklimatischen und ökologischen Bedingungen durch die Pflanzung von einheimischen Gehölzen, die Anlage von Staudenflächen, durch Mauer- und Dachbegrünungen wesentlich verbessert werden.

Die für die Krefelder Innenstadt typische Bauweise der 2- bis 4-geschossigen Wohngebäude in der Blockrandbebauung mit Flügelanbau in den Blockinnenbereich hinein bildet zusammen mit Grundstücksmauern oder weiteren Hinterhofgebäuden oftmals den Rahmen für das Gestaltungspotenzial. Darüber hinaus sind in einigen Blockinnenbereichen, wie bereits in der Bestandstypisierung beschrieben, größere zusammenhängende z.T. mit Hallen und Schuppen überbaute Gewerbeflächen festzustellen. Eine Aufwertung dieser Bereiche hinsichtlich Freiraumnutzung für die Bewohnerschaft und Verbesserung ökologischer und stadtklimatischer Belange stellt eine besondere Herausforderung für die betreffenden Eigentümer dar. Als vergleichbar problematisch hinsichtlich sich bietender Umgestaltungspotenziale sind großflächige Stellplatzflächen und Garagenhöfe in den Innenhöfen zu bewerten. Neben einer Neunutzung von nicht mehr in Anspruch genommenen Gewerbebauten zu Freizeitwecken oder einer Begrünung von Dachflächen kann - nach baufachlicher Prüfung - die Installation von Photovoltaikanlagen zur Gewinnung von Warmwasser oder Strom auf Dachflächen ein Beitrag zur energetischen Verbesserung der Wohnsituation darstellen.

Die nachfolgend dargestellten Programme können einen finanziellen Anreiz bei einem geplanten Umgestaltungsvorhaben bieten, dies entweder in der Form eines verlorenen Zuschusses, eines zinsgünstigen Darlehens oder einer Gebührenreduzierung. Eine Neunutzung problematischer baulicher Bestandssituationen mit z.B. einem hohen Anteil an baufälligen Nebengebäuden, einer für eine Neunutzung erforderlichen Überbauung von Garagenzeilen oder einem erforderlichen großflächigen Entkernen überbauter Bereiche ist jedoch mit hohen Kosten verbunden. Erforderliche hohe Investitionen stellen oftmals ein Hemmnis für Umgestaltungen zu Freizeitwecken dar und bestehende Förderprogramme bieten privaten Eigentümern oft keinen ausreichenden finanziellen Anreiz, um derartig umfangreiche bauliche Gesamtpakete aus finanzieller und wirtschaftlicher Sicht eingehen zu können.

5.1. Umgestaltung von Freiflächen/Außenanlagen im Wohnumfeld

5.1. Umgestaltung von Freiflächen/Außenanlagen im Wohnumfeld

5.1.1. Hofbegrünungsprogramm der Stadt Krefeld

Das 2012 durch die Stadt Krefeld verabschiedete Förderprogramm zur Hofbegrünung und Fassadengestaltung für Grundstücke im Stadtumbaugebiet der Innenstadt kann Interessenten finanzielle Anreize bieten, um aus brachliegenden Potenzialflächen kleine Oasen zu entwickeln.

Förderfähig sind folgende Maßnahmen:

- Instandsetzung und Restaurierung von Fassaden, sowie die dazu erforderlichen Vorarbeiten, insbesondere das Reinigen, Verputzen und Streichen, der Rückbau von Fassadenverkleidungen und die Wiederherstellung ursprünglicher Putz- und Fenstergliederungen,
- Gestaltung von Innenhöfen, Abstandsflächen und Vorgärten,
- Begrünung von Dachflächen, Fassaden, Mauern und Garagen einschließlich der dazu notwendigen Maßnahmen zur Herrichtung der Flächen,
- vorbereitende Maßnahmen wie Entrümpelung, Abbruch von Mauern und störenden Gebäudeteilen, Schaffung oder Verbesserung von Zugängen, Entsiegelung von Hofflächen,
- Nebenkosten für eine fachlich erforderliche Beratung und/oder Betreuung durch eine anerkannte Fachkraft, jedoch keine Verwaltungs- oder Finanzierungskosten.

Das geplante Vorhaben soll zu einer wesentlichen und nachhaltigen Verbesserung und Aufwertung der Wohnsituation, der Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität und der ökologischen Situation im Stadtumbaugebiet beitragen. Dabei ist die Vergabe der Fördermittel an bestimmte Bedingungen geknüpft, z.B. dass die Maßnahme im geförderten Zustand mindestens 20 Jahre gepflegt wird, keine umweltschädlichen Materialien verwendet werden und insgesamt baurechtlich unbedenklich ist. Die anfallenden Kosten dürfen nicht auf die Miete umgelegt werden. Darüber hinaus werden Zuwendungen zur Umgestaltung von Freiflächen in Blockinnenbereichen nur gewährt, wenn

- bei der Gestaltung von Freiflächen die Maßnahme auf die Bedürfnisse der Bewohner der dazugehörigen oder angrenzenden Gebäude ausgerichtet ist,
- bei Umgestaltungsmaßnahmen die versiegelte Fläche nicht überwiegt,
- die Außenanlagen von allen Hausbewohnern genutzt werden können,
- es sich nicht um Veränderung von Ver- und Entsorgungsleitungen handelt.

Der Zuschuss beträgt 50% der als förderfähig anerkannten Kosten, jedoch nicht mehr als 30 € pro Quadratmeter gestalteter Hoffläche und aufgewerteter Fassadenfläche. Ein Förderantrag kann sowohl durch Eigentümer und Erbbauberechtigte als auch durch Mieter eingereicht werden.

Zur Antragstellung sind projektbezogene Unterlagen vorzulegen, z.B. ein Gestaltungsplan der Fläche einschließlich einer Flächenberechnung, der Kostenvoranschlag eines Fachbetriebes und eventuell erforderliche Genehmigungen. Anlaufstelle bezüglich einer Beratung und Antragstellung ist das Stadtumbaubüro in der St.-Anton-Straße 69-71.

Ansprechpartner im Stadtumbaubüro:

Quartiermanager Hans-Peter Rütten und Quartierarchitektin Mouna Nasta, Tel. 02151/1549640 oder 02151/1549641

Ansprechpartner im Fachbereich Vermessungs- und Katasterwesen:

Hans-Peter Rütten, Tel. 02151/863869, Konrad-Adenauer-Platz 17, 47803 Krefeld.

5.1.2 Altersgerecht Umbauen, Förderung des Barriereabbaus im Wohnungsbestand

Das Programm Altersgerecht Umbauen, Programmnr. 159 wurde im April 2012 durch die KfW Bankengruppe aufgelegt und unterstützt den Abbau von Barrieren in bestehenden Wohngebäuden unabhängig vom Alter und jeglicher Einschränkung der Nutzer durch zinsgünstige Darlehen. Gefördert werden barrierereduzierende Maßnahmen an bestehenden Wohngebäuden einschließlich Außenanlagen.

5.2. Umgang mit Niederschlagswasser

Förderbereiche dieses Programms sind

- Wege zu Gebäuden und Wohnumfeldmaßnahmen, z.B. Stellplätze, Garagen, Spielplätze und Entsorgungseinrichtungen
- Eingangsbereich und Wohnungszugang
- Vertikale Erschließung/Überwindung von Niveauunterschieden
- Anpassung der Raumgeometrie
- Maßnahmen an Sanitärräumen
- Bedienelemente, Stütz- und Haltesysteme, Orientierung, Kommunikation
- Gemeinschaftsräume, Mehrgenerationenwohnen

Zu berücksichtigen ist, dass alle Maßnahmen den vorgegebenen technischen Mindestanforderungen entsprechen und durch Fachunternehmen des Bauhandwerks auszuführen sind. Wege zu Gebäuden müssen z.B. mindestens 1,50m breit sein, schwellenfrei angelegt werden mit rutschhemmenden festen Belägen ausgeführt werden.

Förderfähig sind Kosten für

- Beratungsleistungen zur Barrierereduzierung,
- die fachgerechte Durchführung der geplanten Maßnahmen,
- die notwendigen vorbereitenden Arbeiten,
- nachbereitende Arbeiten und Wiederherstellungsarbeiten.

Ein Antrag aus dem Programm der KfW kann über Banken und Sparkassen gestellt werden. Die KfW gewährt Kredite aus diesem Programm ausschließlich über Kreditinstitute, die für die von ihnen durchgeleiteten Kredite die Haftung übernehmen.

Es können bis zu 100% der förderfähigen Investitionskosten einschließlich Beratungs- und Planungsleistungen finanziert werden. Der maximale Kreditbetrag beträgt 50.000 € pro Wohneinheit. Dabei werden verschieden Varianten der Kreditlaufzeit und Tilgung sowie unterschiedliche Zinssätze bei einer Mindestlaufzeit von 4 Jahren zur Verfügung gestellt. Die jeweils geltenden Maximalzinssätze sind der Konditionenübersicht für die KfW-Förderprogramme im Internet unter www.kfw.de/konditionen zu entnehmen.

5.2. Umgang mit Niederschlagswasser

Bei großflächigeren Grundstücken oder einer Grundstückszusammenlegung kann nach Prüfung der Gegebenheiten vor Ort eine Versickerung oder Nutzung von Niederschlagswasser, welches auf den Dachflächen anfällt, ins Auge gefasst werden. Wer dies nicht allein aus ökologischem Interesse heraus für sich nutzen möchte, dem kann eine eventuell in Aussicht gestellte Reduzierung der Abwassergebühren als kleiner finanzieller Anreiz dienen. Regenwasser wird bei der Gebührenberechnung als Abwasser eingestuft. Für das aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen in die öffentliche Abwasseranlage abfließende Niederschlagswasser ist daher ebenso wie für das im Haushalt anfallende Schmutzwasser eine Abwassergebühr zu zahlen, deren Höhe bei den Krefelder Stadtwerken erfragt werden kann. Wird ein Teil der angeschlossenen Flächen dauerhaft abgekoppelt, kann eine entsprechende Reduzierung der Abwassergebühren in Frage kommen.

Ein spezielles Förder- oder Anreizprogramm für Anlagen der Regenwasserversickerung wurde seitens der Stadt Krefeld bisher nicht eingerichtet. Grundsätzlich gibt es zwei unterschiedliche Herangehensweisen an die Nutzung anfallenden Niederschlagswassers. Einerseits kann das auf Dächern von Wohngebäuden, Nebengebäuden und Garagen über Anschlüsse am Regenfallrohr abgefangen, in geeigneten Behältern gesammelt und zur Brauchwassernutzung sowie zur Gartenbewässerung verwendet werden. Andererseits ist eine Abkoppelung der Regenwassersammler von der Kanalisation denkbar, um das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Hierfür ist die Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis erforderlich.

Wer das von Dach- und befestigten Bodenflächen abfließende Niederschlagswasser auf seinem Grundstück versickern lassen möchte, sollte sich vor der Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis durch eine Anfrage bei der SWK Aqua GmbH vergewissern, dass er es von der öffentlichen Kanalisation abkoppeln darf. Grundlage für die Versickerung sind neben dem Landeswassergesetz das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen der Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“.

Ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Einleitung von Niederschlagswasser gem. § 9, 10 und 11 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) kann bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Krefeld eingereicht werden. Zu entrichtende Antragsgebühren: 100 – 112 €.

Ansprechpartner: Stadt Krefeld, Fachbereich Umwelt, Untere Wasserbehörde, Konrad-Adenauer-Platz 17, 47803 Krefeld, Herr Wiechmann: 02151/862432, Herr Burgdorf: 02151/862472.

Wertvolle Hinweise und praktische Tipps sind der Broschüre „Regenwasserversickerung – Ein Leitfaden für den Bauherrn“ des Umweltamtes der Stadt Krefeld zu entnehmen.

Beratung zu Regenwassernutzungsanlagen: Stadtwerke Krefeld SWK AQUA GmbH, Herr Thißen, Tel. 984643, hans.joachim.thissen@swk.de

Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang, Abwassergebühren: SWK AQUA GmbH, Frau Joswig, Tel. 02151/984633, ursula.joswig@swk.de

Informationen zur Versickerung, Einsparpotenzialen und dem Bau von Versickerungsanlagen: Internetseite „Regen auf richtigen Wegen“ www.emscher-regen.de der EmscherGenossenschaft.

5.3. Photovoltaik-Anlagen

In Anbetracht steigender Energiekosten kann die Nutzung der Sonnenenergie zur Strom- oder Warmwassergewinnung von wirtschaftlichem Interesse für Eigentümer oder Mieter und Gewerbetreibende in der Krefelder Innenstadt sein. Sowohl Dächer von Wohngebäuden als auch Dachflächen von Schuppen, Anbauten und Garagen bieten – je nach Lage und Ausrichtung - ein Potenzial zur Installation von Photovoltaikanlagen. Dabei ist die Gewinnung von Strom aus Sonnenenergie nicht nur für eine Nutzung im privaten Haushalt ein Thema. Unter dem Aspekt der zeitgemäßen Förderung von Elektromobilität kommt dem Aspekt der Einspeisung von Solarstrom in Elektro-Automobile oder E-Bikes eine besondere Bedeutung zu. Denkbar ist z.B., dass das unter einer mit Solarpaneelen bestückten Garage parkende Fahrzeug direkt vor Ort umweltfreundlich „aufgetankt“ wird.

5.3.1. Solar-Check NRW – Private

Der Solar-Check NRW ist ein Angebot des Landes NRW, der EnergieAgentur.NRW und des Westdeutschen Handwerkskammertages.

Beim Solar-Check NRW prüft ein Fachberater vor Ort die Möglichkeiten der Solarenergienutzung für das jeweilige Haus. Bei dem etwa einstündigen Check werden von der Ausrichtung und Eignung der Dachflächen über die Leitungsführung bis hin zur Einbindung und Platzierung der notwendigen Anlagenkomponenten alle relevanten Daten geprüft. Untersucht werden Wohngebäude mit maximal sechs Wohneinheiten.

Ein Antrag auf Förderung der Beratungsleistung kann durch den Gebäudeeigentümer gestellt werden. Von den Gesamtkosten in Höhe von 77 € zahlt der Kunde 25 €, 52 € trägt das Land NRW aus den Fördermitteln des progres.nrw-Programms.

Ansprechpartner:

EnergieAgentur.NRW, Sabine Karsten, Kasinostr. 19-21, 42103 Wuppertal, www.energieagentur.nrw.de.

5.3.2. Erneuerbare Energien: Installation von Photovoltaikanlagen zur Wärmegegewinnung

Seit dem 15. August 2012 sind die Zuschüsse für thermische Solaranlagen, Biomasseanlagen und Wärmepumpen in 1- und 2-Familienhäusern, in Mehrfamilienhäusern sowie in gewerblichen und öffentlichen Gebäuden deutlich erhöht worden. Ausgewählte Maßnahmen werden über das BAFA Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle gefördert.

Für thermische Solaranlagen beträgt die Förderung bei einer Bruttokollektorfläche bis 40 qm zwischen 1.500 bis 3.600 Euro. Bei Flächen auf Mehrfamilienhäusern und großen Nichtwohngebäuden zwischen 20 bis 100 qm beträgt die Förderung 3.600 € bis 18.000 €. Zudem werden verschiedene Bonusförderbeträge angeboten. Die Förderung erfolgt nach den Richtlinien zur Förderung von Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien im Wärmemarkt vom 15. August 2012. Antragsteller können Privatpersonen, gemeinnützige Organisationen und Kommunen, kommunale Gebietskörperschaften oder kommunale Zweckverbände sein. Ebenfalls können kleine und mittlere Unternehmen, Kontraktoren, freiberuflich Tätige, Land-, Forstwirtschaft und Gartenbau eine Antrag auf Förderung stellen.

Eine Kombination der BAFA-Förderung mit einer KfW-Förderung für dieselbe Maßnahmen ist unter bestimmten Voraussetzungen möglich.

Ansprechpartner:

Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA), Referate 511 – 514, Frankfurter Str. 29-35, 65754 Eschborn, Tel. 06196/908-625, www.bafa.de.

5.3.3. Stromgewinnung aus solarer Strahlungsenergie

Nach der Novelle des Erneuerbare-Energien-Gesetzes zur Photovoltaik 2012 gelten folgende Regelungen:

Das Gesetz ist zum 01.04.2012 in Kraft getreten. Für Dachanlagen gibt es vier Vergütungsklassen: Kleinanlagen bis 10 kW, Anlagen bis 40 kW und zwei Vergütungsklassen mit darüber hinausgehenden Leistungsumfängen. Anlagen bis 10 kW erhalten eine Einspeisevergütung von 19,5 ct/kWh, Anlagen bis 40 kW 18,5 ct/kWh. Die Vergütungssätze werden monatlich um 1% gegenüber dem jeweiligen Vormonat abgesenkt.

Neu ist die Einrichtung eines Marktintegrationsmodells und eines Eigenverbrauchsbonus: Bei Anlagen zwischen 10 und 1.000 kW wird pro Jahr nur noch 90% der gesamten Energiemenge vergütet. Bei kleinen Anlagen bis 10 kW erfolgt eine Vergütung zu 100%. Die unvergütete Strommenge kann selbst verbraucht oder vermarktet werden. Eine Beratung wird durch Energiesparberater angeboten. Informationen können über das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle bezogen werden.

5.3.4. progres.nrw - Programm für Rationelle Energieverwendung, Regenerative Energien und Energiesparen - Programmbereich Markteinführung -

Das Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW hat die förderpolitischen Aktivitäten zur Energiepolitik in NRW in dem Programm progres.nrw gebündelt.

Fördergegenstand ist die Unterstützung der Markteinführung von Technologien zur Nutzung erneuerbarer Energien und rationellen Energieverwendung vom 26.04.2012. Gefördert wird unter anderem die Planung und Installation von thermischen Solaranlagen (Leistung bis zu 150kW) zur Raumwärme- und Warmwassererzeugung. Antragsberechtigt sind Privatpersonen, freiberuflich Tätige, kleine und mittlere Unternehmen, Gemeinden und Gemeindeverbände, Einrichtungen, die förderfähige Vorhaben durchführen.

Die Förderung erfolgt als Projektförderung. Die Förderhöhe beträgt 200 €/m² installierter Solarkollektorfläche, 300 €/m² installierter Solarkollektorfläche bei Solaranlagen für die Erzeugung solarer Prozesswärme.

Ansprechpartner:

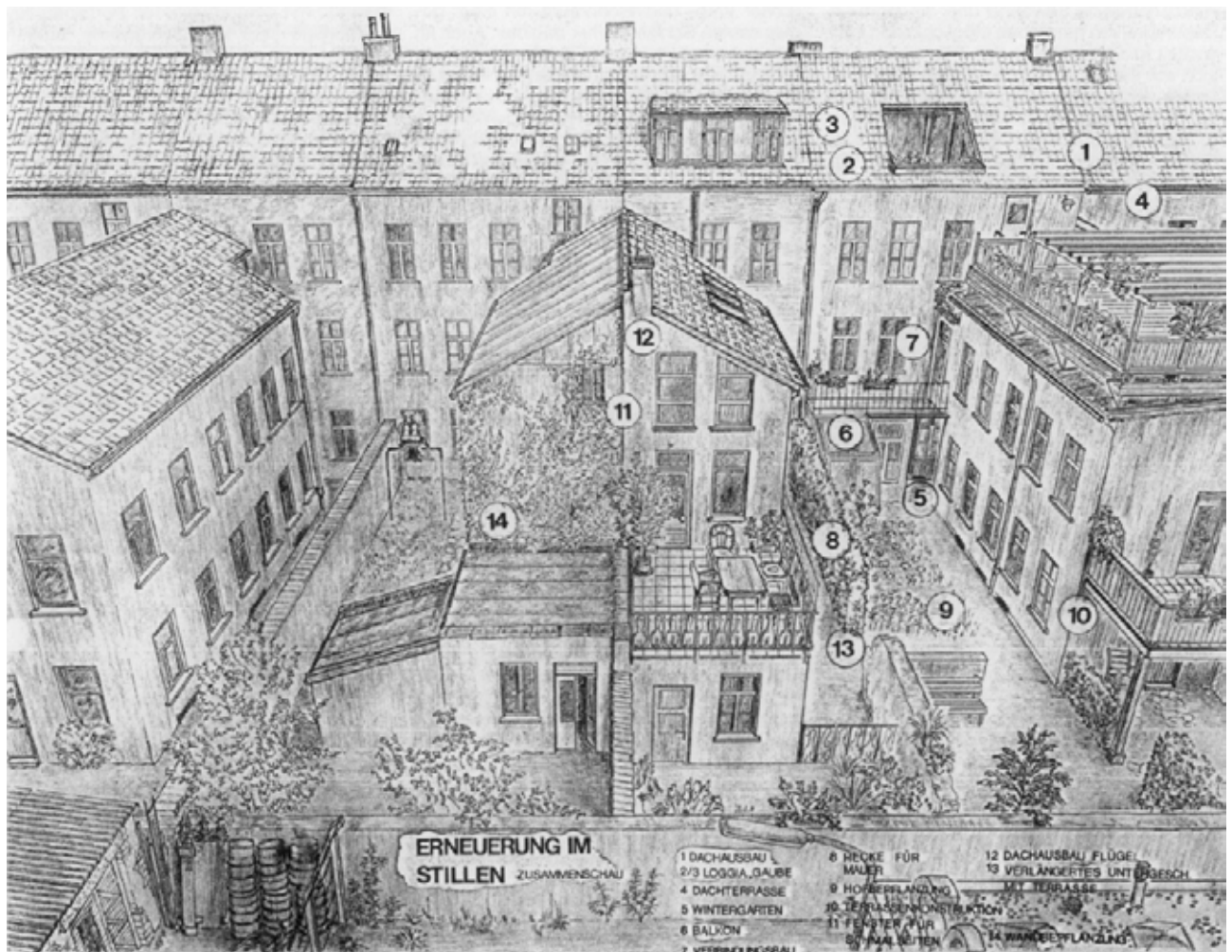
Bezirksregierung Arnsberg, Bürger- und Service-CenterNRW, Tel. 0180/100110, nrwdirekt.de

Antragstellung:

Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6-Bergbau und Energie in NRW, Postfach 102545, 44025 Dortmund

6. Good-Practice-Beispiele

Mit einfachen, auch wieder verwendeten Baumaterialien, ansprechenden Farben für eine Wandgestaltung und standortgerecht ausgewählten Pflanzen lassen sich selbst aus engen und verschatteten Innenhöfen kleine Oasen herrichten. Derartige Außenräume haben für Bewohnerinnen und Bewohner in Stadtquartieren eine besondere Bedeutung, weil deren Nutzung ohne zusätzlichen Aufwand z.B. für Anfahrten in das Alltagsleben integriert werden kann: ein Sitzplatz im Freien, der bei Sonnenschein zum Frühstück oder für einen Nachmittagskaffee aufgesucht werden kann, eine Rasenfläche als geschützter Bewegungsraum für Kinder abseits der Straße, eine Beetfläche mit blühenden Stauden, die nach Feierabend noch gewässert und umgeht werden will und bei der man mit dem Nachbarn ins Gespräch kommen kann. Auf beengten innerstädtischen Grundstücken ist es darüber hinaus ebenso wichtig, auch funktionale Flächen zur Verfügung zu haben: einen möglichst geruchsabgeschirmten Mülltonnenstellplatz, einen Fahrradabstellplatz mit Reparaturmöglichkeit, eine Fläche für Kinderspielsachen, einen geschützten Platz für Kinderwagen und Rollator, einen Schrank für Gartengeräte und Werkzeuge sowie Gartenmöbel. Der Hof- und Gartenbereich des typischen Krefelder Hauses – begrenzt durch Gebäude und Hofmauern - bietet durch gestaffelt angeordnete Außenräume Möglichkeiten, neben „halböffentlichen“ Teilflächen nah am Hofausgang intime ruhige und relativ sichtgeschützte Teilräume an der jeweiligen Frontseite der Flügelanbauten herzustellen. Wertvolle Einblicke in die Historie des Krefelder Hauses und Hinweise sowie Beispiele sind der Veröffentlichung „Zurück in die Stadt“ von Jürgen Monderkamp in der Ausgabe „die Heimat“ 76/2005 zu entnehmen.



„Erneuerung im Stillen“,
Zeichnung: Jürgen Monderkamp

Mit Beispielen aus der Krefelder Innenstadt und aus vergleichbaren Quartieren in anderen Städten sollen nachfolgend exemplarisch einfache Möglichkeiten der alltagsorientierten Außenraumgestaltung aufgezeigt werden. Darüber hinaus werden ambitioniertere Vorhaben, wie z.B. begehbare Dachterrassen auf Anbauten oder die Anlage von Abläufen und Mulden zur Regenwasserversickerung dargestellt.

Wenn sich die Möglichkeit der Zusammenlegung von Grundstücksflächen in Blockinnenbereichen bietet, kann dies eine Gelegenheit sein, großflächigere Gruppen von Bewohnergärten oder so genannte „Interkulturelle Gärten“ anzulegen. Es handelt sich um gemeinschaftlich genutzte Flächen, auf denen Bewohnerinnen und Bewohner unterschiedlicher Herkunft und Nationalität zusammen kommen können um den Anbau von selbstgezo­genem Obst, Gemüse und Kräutern für die Selbstversorgung zu praktizieren. In vielen Städten finden Angebote des urbanen Gärtnerns zunehmend Interessenten.

6.1. Innenhof mit gestaffelt angelegten Sitzplätzen

Grundstück: Prinz-Ferdinand-Straße

Gestaltung: Landschaftsarchitektin Ingrid Rudolph und Architekt Rainer Schmitz-Rudolph

Vor etwa 50 Jahren befand sich im Haupthaus dieses Grundstückes eine Molkerei. Ein Anbau an der Giebelwand des Flügels wurde als Schreinerei genutzt. Dank der jetzigen Bewohner hat das Objekt eine "Metamorphose" erlebt. An die Stelle von Verkaufsräumen für Milchprodukte im Erdgeschoss des Vier-Fenster-Hauses sind nun Räumlichkeiten zur Büronutzung als Architekturbüro hergerichtet. Im Flügelanbau befinden sich Sanitär- und Abstellräume. Die Halle der Schreinerei ist noch im ursprünglichen Zustand vorzufinden. Wohnräume für zwei Haushalte befinden sich in den Obergeschossen des Hauses.

Aus dem Büro heraus führt ein Ausgang ins freie Grün des Gartens. Die gesamte Hofffläche umfasst etwa 100 qm. Sie ist – begrenzt durch Hofmauer und Hinterhofgebäude - in Teilräume mit jeweils eigenem Charakter gestaffelt und es sind Sitzplätze mit unterschiedlicher Besonnung entstanden. Mit der Umgestaltung wurde im Jahr 2000 begonnen.



Flächen die vorher mit Betonestrich befestigt waren, wurden entsiegelt und mit neuen Bodenbelägen – vornehmlich Kies, aber auch wieder verwendete Steinplatten und Natursteinpflaster sowie Holz – versehen. Eine standortgerechte Bepflanzung unterstützt geschickt gesetzt die Bildung von Teilräumen und bietet Sichtschutz an den Sitzplätzen.

6.1. Innenhof mit gestaffelt angelegten Sitzplätzen

Angepasst an die zum Teil schwierigen Belichtungsverhältnisse sind Beete und Kübel mit z.T. Schatten ertragenden Stauden und Gehölzen, z.B. Hortensien, Funkien, Farnen und Gräsern bepflanzt. Einen fast mediterranen Charakter erhält der Außenraum durch die Farbwahl des Gebäudeanstriches der Schreinerei und des Haupthauses und Flügels sowie die Gesamtgestaltung des Gartens mit offen belassenem Mauerwerk der Hofmauer, der Kübelbepflanzung mit Agapanthus u.a. sowie ausgesuchter Möblierung und Dekoration. Kosten sind in erster Linie für die Entsorgung von alten Bodenbelägen und Abbruchmaterial entstanden.



Auf Grund des Einsatzes wieder verwendeter Materialien bei der Neuanlage wird der Kostenansatz als gering angegeben. Kostenaufwändig ist die Herstellung einer extensiven Dachbegrünung auf dem Dach der ehemaligen Schreinerei.



6.2. Gemeinschaftshof und separate Dachterrassen auf Flügelanbauten

Grundstück: Blumenstraße

Gestaltung: Michael Schreiber



Zwei nebeneinander liegende Grundstücke in der Blumenstraße mit Wohngebäuden in der Blockrandbebauung einschließlich Flügelbauten in den ruhigen Innenbereich hinein bieten das Potenzial für eine individuelle Freiflächengestaltung und Wohnsituation. Durch das Entfernen der trennenden Hofmauer konnte eine große Gemeinschaftsfläche gewonnen werden, beidseitig begrenzt durch die als Wohnraum dienenden Hinterhofgebäude.

6.2. Gemeinschaftshof und separate Dachterrassen auf Flügelanbauten

Intime Aufenthaltsbereiche – angegliedert an den Wohnraum – sind durch den Anbau von Wintergärten jeweils in der 1. Etage des Flügelanbaus sowie die Anlage von begrünten und begehbaren Dachterrassen entstanden. Kleine Sitzecken nah dem Wohn- und Küchenbereich können alltäglich genutzt werden. Im Hof wurden die Original-Bodenfliesen erhalten. Durch Wandbegrünungen mit Kletterpflanzen entsteht der Charakter eines „grünen Wohnzimmers“.



Zusätzliche Sitzbereiche sind unter einer mit Echtem Wein berankten Holzpergola im hinteren Teil des Gartens entstanden. Hier ist Platz für gemeinschaftliche Treffen, Gerätschaften zum Grillen sowie für weitere Flächen z.B. zur Lagerung von Materialien und zur Kompostierung von Grünabfällen.



Die Gesamtfläche beider Hofflächen umfasst ca. 400 qm. Mit der Umgestaltung wurde in den Jahren 1986 bzw. 1991 begonnen. Da in erster Linie wiederverwendete Materialien und Fundstücke genutzt werden, ist die Gestaltung laut Angaben der Bewohner mit relativ geringen Kosten verbunden.



Insgesamt wohnen 4 Haushalte in den zwei Gebäuden. Etwa 2 Stunden werden tagtäglich draußen verbracht mit Sitzen und Klönen nach Feierabend, dem Einpflanzen und Wässern von Pflanzen und zum Genießen der doch außergewöhnlichen Wohnlage in der Krefelder Innenstadt.

6.3. Kinderfreundliche Gartengestaltung und Photovoltaik

6.3. Dachterrasse auf Flügelanbau mit gewerblicher Nutzung

Blumenstraße

Gestaltung: Stefan Krocek

Mit Blick über die Höfe der Häuser in der Blumenstraße sitzt man auf der Dachterrasse der Familie Krocek. Die Wohnung liegt in der ersten Etage und die Terrasse wurde auf einem angrenzenden eingeschossigen Flügelanbau angelegt, in dessen Räumlichkeiten im Erdgeschoss sich das Atelier des Fotografen befindet.



Nach Überprüfung der Tragfähigkeit des Daches wurde die Anlage



einer begehbaren Dachterrasse als Sitz- und Aufenthaltsbereich ins Auge gefasst und umgesetzt. Im Austrittsbereich der Wohnung wurden wetterfeste terracottafarbene Bodenfliesen als Belag eingesetzt. Der Hauptteil der Terrassenfläche besteht aus wetterfesten, auf einer Unterkonstruktion aufmontierten Holzpaneelen. Eine Brüstung bzw. ein Flechtzaun bieten ringsherum Schutz. Als Behälter zur Aufnahme der Bepflanzung werden Kübel verwendet, die alljährlich mit neuen blühenden Sommerblumen, Stauden, Bambus und Gehölzen begrünt werden.

6.4. Kinderfreundliche Gartengestaltung und Photovoltaik

Südstraße

Gestaltung: Sandra Fuerteromero

Das mit zeitgemäßem energetischem Ausbaustandard wiedererrichtete Wohngebäude ist ein positives Beispiel für die Schaffung von modernem familiengerechtem Wohnraum im gründerzeitlichen Innenstadtquartier. Die Grundstücksfläche umfasst einschließlich Gebäude ca. 290 qm, davon werden etwa 100 qm durch die Gartenfläche eingenommen.



Ein Flügelanbau, angegliedert an das Haupthaus wurde erhalten und dient als offen gestalteter Wohnraum. Den Übergang vom Innenraum in den Außenraum bildet ein an den



Wohnraum angrenzender Wintergarten. Über eine etwas erhöht liegende Terrasse verläuft der Weg in den offen gestalteten Garten. Hier haben Kinder Vorrang: eine Rasenfläche bietet Platz für Bewegung und Spiele und im

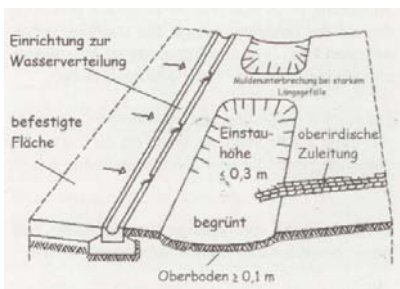
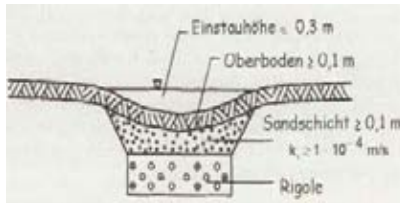


rückwärtigen Bereich befindet sich das Refugium des Hauskaninchens. Moderne Technik findet sich auch auf dem Dach: Photovoltaik-Paneele werden zur Warmwassergewinnung eingesetzt und decken im Sommer den Bedarf der ganzen Familie.

6.5. Umgang mit Regenwasser

Das von Dach- und Wegeflächen abfließende Regenwasser wird mit den Abflüssen aus den Haushalten, aus Gewerbebetrieben gemeinsam als Mischwasser über Kanalrohrleitungen zur nächsten Kläranlage abtransportiert. Aus ökologischen Gründen wäre jedoch eine getrennte Behandlung des saubereren Niederschlagswassers anzustreben. Wo dies technisch im städtischen Raum möglich ist, sollte es über eine Bodenpassage wieder dem Grundwasser und damit dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden. Darüber hinaus ist eine Einspeisung in offene Gewässer wünschenswert. Weitere Alternativen zu Ableitung von Regenwasser in die Kanalisation ist die Sammlung von Dachwasser über Regenfallrohre in Zisternen oder Sammelbehälter. Das gewonnene Wasser kann als Brauchwasser im Haushalt oder zur Bewässerung des Gartens zum Einsatz kommen. Hat das Gebäude ein Flachdach, kann eine Verbesserung der Wasserspeicherung und – verdunstung über eine Dachbegrünung erzielt werden.

Nachfolgend sind einige Beispiele dargestellt:



6.6. Garagen/Autoabstellplätze

Die vorliegende Bestandserhebung zeigt, dass einige Blockinnenbereiche im Untersuchungsgebiet durch Abstellflächen für PKW gekennzeichnet sind. Obwohl im öffentlichen Raum Stellplätze angeboten werden, ist der Parkdruck – u.a. auf Grund der Nähe zum hochfrequentierten Einkaufsbereich mit Fußgängerzone der Innenstadt – so hoch, dass Parkmöglichkeiten in Innenhöfen vorgehalten werden. Hierbei handelt es sich oftmals um in Reihen angeordnete Garagen, die für Interessenten zur Anmietung angeboten werden. Da es sich aus Sicht der Grundstückseigentümer um lukrative Nutzungen der Grundstücke handelt, wird ein großflächiges Entfernen von Garagenhöfen mit dem Ziel der Entwicklung kleiner parkartiger Grünflächen oder gemeinschaftlich nutzbarer Gartenanlagen in hochverdichteten Bereichen nur schwer zu realisieren sein. Ideen und Ziele für eine umfassende bauliche Standortentwicklung für ein Teilquartier könnten z.B. mit dem Ziel verfolgt werden, oberirdische Garagenzeilen durch entsprechende Parkpaletten zu ersetzen. Dachflächen oder Teilräume eines Parkhauses könnten – neben dem Parkplatzangebot - Möglichkeiten zur gärtnerischen Nutzungen sowie Aufenthalts-, Spiel- und Bewegungsangebote für die Anwohnerschaft umfassen.

Folgende in kurzen Zeiträumen umsetzbare Möglichkeiten bieten sich zur Umnutzung und Begrünung von Garagen und Stellplätzen:



Carport und Abstellraum



Extensive Dachbegrünung



Begehbare Dachterrasse



Begrünte „Lücke“ in Garagenzeile als Bewohner-Treff



Offene Ableitung von Regenwasser



Solarpaneele zur Stromgewinnung für Elektro-Auto und E-Bike



Boulespiel im Garagenhof



Nutzung als Fahrradgarage



Basketball-Angebot

6.7. Anlage von Gemeinschaftsgärten

In Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten kann bei entsprechender Größe und Lage der Freiflächen eine Anlage von Nutzgärten in Form von abgegrenzten Gartenparzellen für mehrere Bewohnerparteien in Frage kommen. Gemeinschaftliches Gärtnern kann Nachbarschaften fördern und zu einem konstruktiven Zusammenleben beitragen. Über den Austausch von Pflanzen, Gartengeräten oder Kochrezepten, bei denen selbst angebautes Gemüse oder selbst gezogene Kräuter Verwendung finden, werden Gespräche gefördert. Für jede Parzelle sollte eine Fläche von 20 bis 40 qm zur Verfügung stehen. Bei größeren Anlagen sind Flächenbedarfe für Zuwege zu berücksichtigen. Darüber hinaus wird Gießwasser benötigt, welches bei entsprechend hohem Grundwasserstand durch eine Brunnenbohrung über eine Handschwengelpumpe gewonnen werden kann. Über den Umfang der Nutzung und Bepflanzung sollten gemeinschaftlich Regelungen aufgestellt werden. Ein neuer Trend des Gärtnerns – das Urban Gardening – nutzt Container und Behälter, um unabhängig vom zur Verfügung stehendem Bodenuntergrund Pflanzen flexibel anbauen zu können. Vorzugsweise werden verschiedene Gemüsesorten und Küchenkräuter, aber auch Beerensträucher und Obstgehölze gepflanzt. Darüber hinaus kann durch Sommerblumen und mehrjährige Stauden sowie kleine Gehölze das Sortiment ergänzt werden.

Wichtig ist, sich vor einer Bepflanzung mit essbaren Arten zu vergewissern, dass der anstehende Oberboden eine entsprechende Qualität aufweist, um Gesundheitsschäden zu vermeiden.



7. Anhang

- Anlage 1: Darstellung der Flächennutzung pro Baublock
- Anlage 2: Privathaushalte nach Haushaltsgröße in 3 ausgewählten statistischen Baublöcken im Vergleich zum Stadtumbau-West-Gebiet und zur Gesamtstadt Krefeld
- Anlage 3: Einwohner nach Altersgruppen und Nationalität in 3 ausgewählten statistischen Baublöcken im Vergleich zum Stadtumbau-West-Gebiet und zur Gesamtstadt Krefeld
- Anlage 4: Zuzüge – Fortzüge – Umzüge
- Plan 1: Bestandsanalyse - Charakteristische Flächennutzungen
- Plan 2: Bestandsanalyse - Ausgewählte Kriterien
- Plan 3: Bestandsanalyse - Luftbildauswertung
- Plan 4: Bestandsanalyse - Eigentumsstrukturen
- Plan 5: Bestand . Module . Gestaltungsbeispiele, Block 4
- Plan 6: Bestand . Module . Gestaltungsbeispiele, Block 8
- Plan 7: Bestand . Module . Gestaltungsbeispiele, Block 14

Hinweise

Gesetze und Regelwerke

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom Änderung 15.12.2004

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)

Landes-Bodenschutzgesetz NRW (LBodSchG)

Baugesetzbuch (BauGB) (Bodenschutzklausel, Schutz des Mutterbodens)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG)

Landeswassergesetz

DIN-Normen

DIN 19731 Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial (Ausgabe Mai 1998)

DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten (Ausgabe August 2002)

Merkblätter

LANUV: Merkblatt Nr. 44 – Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden gemäß § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, Essen 2004

DWA-Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau u. Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“

DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“

Kontaktadressen

Architekten und Landschaftsarchitekten:

Architektenkammer AKNW, Zollhof 1, 40221 Düsseldorf, www.aknw.de

bdla Landesgruppe NRW, Scheifeshütte 15, 47906 Kempen, www.bdlanw.de

Ausführende Garten- und Landschaftsbaubetriebe:

Bundesverband Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau e.V., Haus Landschaft, Alexander-von-Humboldt-Str. 4, 53604 Bad Honnef, www.galabau.de

Anlage 2:
Privathaushalte nach Haushaltgröße in 3 ausgewählten statistischen Baublöcken im Vergleich zum Stadtumbau-West-Gebiet und zur Gesamtstadt Krefeld

	Block 4		Block 8		Block 14		STUW		KR gesamt	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
2011										
1 Person	122	64,55%	97	62,99%	111	70,25%	11.906	60,61%	51.248	44,16%
2 Personen	48	25,40%	31	20,13%	20	12,66%	4.393	22,36%	34.302	29,56%
3 Personen	4	2,12%	10	6,49%	12	7,59%	1.713	8,72%	15.361	13,24%
4 Personen	13	6,88%	11	7,14%	10	6,33%	1.024	5,21%	10.649	9,18%
5 und mehr	2	1,06%	5	3,25%	5	3,16%	609	3,10%	4.481	3,86%
Insgesamt	189	100,00%	154	100,00%	158	100,00%	19.645	100,00%	116.041	100,00%
2005										
1 Person	122	63,87%	103	65,19%	106	65,03%	12.310	61,25%	53.308	44,95%
2 Personen	45	23,56%	26	16,46%	26	15,95%	4.438	22,08%	33.786	28,49%
3 Personen	13	6,81%	13	8,23%	13	7,98%	1.713	8,52%	15.874	13,38%
4 Personen	7	3,66%	9	5,70%	9	5,52%	1.032	5,13%	10.929	9,21%
5 und mehr	4	2,09%	7	4,43%	9	5,52%	606	3,02%	4.710	3,97%
Insgesamt	191	100,00%	158	100,00%	163	100,00%	20.099	100,00%	118.607	100,00%
2000										
1 Person	115	60,21%	76	55,88%	87	60,00%	10.738	55,21%	46.717	41,01%
2 Personen	47	24,61%	31	22,79%	22	15,17%	4.712	24,23%	33.881	29,74%
3 Personen	15	7,85%	17	12,50%	11	7,59%	2.022	10,40%	16.747	14,70%
4 Personen	10	5,24%	8	5,88%	17	11,72%	1.213	6,24%	11.340	9,95%
5 und mehr	4	2,09%	4	2,94%	8	5,52%	764	3,93%	5.240	4,60%
Insgesamt	191	100,00%	136	100,00%	145	100,00%	19.449	100,00%	113.925	100,00%

Daten zu den Baublöcken 4, 8, 14 sowie Stadtumbau-West-Gebiet STUW aus dem Einwohnermelderegister, Vergleichsdaten Krefeld aus dem Jahrbuch der Stadt Krefeld

Anlage 4:**Zuzüge - Fortzüge - Umzüge**

Zuzüge von auswärts					
	Block 4	Block 8	Block 14	STUW	Krefeld
2010	33	12	19	3.015	10.166
2009	39	25	18	2.829	9.956
2008	35	17	25	2.444	9.158
2007	33	16	19	2.371	9.052
2006	40	17	7	2.220	8.201
2005	24	14	13	2.130	8.157
Fortzüge nach auswärts					
	Block 4	Block 8	Block 14	STUW	Krefeld
2010	24	21	18	2.607	9.537
2009	29	20	20	2.583	9.646
2008	23	10	11	2.057	8.300
2007	22	18	29	2.142	8.600
2006	19	15	7	1.701	6.939
2005	19	30	13	1.636	6.186
Umzüge aus anderen Bezirken					
	Block 4	Block 8	Block 14	STUW	Krefeld
2010	32	44	41	3.284	13.880
2009	45	39	41	3.373	14.264
2008	55	48	47	3.463	13.996
2007				2.722	11.037
2006	71	77	34	2.874	11.706
2005	58	60	41	3.005	12.162

Daten zu den Baublöcken 4, 8, 14 sowie Stadtumbau West-Gebiet STUW aus dem Einwohnermelderegister, Vergleichsdaten Krefeld aus dem Jahrbuch der Stadt Krefeld.

Ein Vergleich der Wanderungsbewegungen innerhalb der Stadt lassen sich auf Grund der nicht vorliegenden Datenlage nicht darstellen.